

## **CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

**HỒ SƠ** : 2605015/CT-ĐGD

**ĐƠN VỊ** : SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH  
PHỐ ĐÀ NẴNG  
KHU CÔNG VIÊN VĂN HÓA VUI CHƠI GIẢI TRÍ,  
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CAO CẤP (ĐÀ NẴNG  
DOWNTOWN) THUỘC ĐỊA GIỚI PHƯỜNG HÒA

**TÀI SẢN** : CƯỜNG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG, ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH  
QUYẾT ĐỊNH THUÊ ĐẤT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ  
1016/QĐ-UBND NGÀY 18/8/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ  
ĐÀ NẴNG

Số: 2605015/CT-ĐGD

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 ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 51/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 09/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về tư vấn xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở thu bổ sung nghĩa vụ tài chính (nếu có) do điều chỉnh quyết định cho thuê đất giữa Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường) so với Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố).

**1. Tài sản định giá:** Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, được điều chỉnh Quyết định thuê đất theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng;

**2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) do điều chỉnh Quyết định cho thuê đất (do điều chỉnh quy hoạch giữa Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường so với Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng);

**3. Thời điểm định giá đất:** Ngày 18/8/2025 (theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định cho thuê đất để Công ty TNHH Công viên Châu Á thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown)).

**4. Cơ sở định giá đất:**

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

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

- Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 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 phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park);

- Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 3470/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng 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 Đà Nẵng;

- Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia park (điều chỉnh lần 4).

- Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), TL 1:500.

- Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định cho thuê đất để Công ty TNHH Công viên Châu Á thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 5328385425 ngày 08/8/2025 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng.

- 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 thành phố Đà Nẵng 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 văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng v/v chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính;

- Công văn số 860/UBND-SXD ngày 05/02/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);

- Công văn số 4992/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/4/2026 của Sở Xây dựng về việc đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch giả định tại Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng;

- Công văn số 7617/UBND-QLĐT ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v mời gọi đầu tư dự án Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí;

- Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v 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 ngày 08/02/2007.

#### 4.3. Các căn cứ khác

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 51/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 09/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về tư vấn xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở thu bổ sung nghĩa vụ tài chính (nếu có) do điều chỉnh quyết định cho thuê đất giữa Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường) so với Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố);

- Văn bản số 1050a/CV-TPV ngày 13/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Văn bản số 1050b/CV-TPV ngày 13/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Văn bản số 1070/CV-TPV ngày 17/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) (lần 2).

- Văn bản số 108/CV-TPV ngày 14/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Văn bản số 142/CV-TPV ngày 31/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Công văn số 2599/SVHTTDL-QLCSLT ngày 27/10/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp thông tin kê khai giá cho thuê phòng khách sạn 4 sao và 5 sao; căn hộ dịch vụ lưu trú;

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

- Công văn số 4697/STC-GCS ngày 27/10/2025 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng v/v lên quan đến cung cấp thông tin kê khai giá cho thuê khách sạn 4 sao và 5 sao; căn hộ dịch vụ lưu trú;

- Công văn số 2181/DAN-CNTK ngày 30/10/2025 của Thuế thành phố Đà Nẵng v/v hỗ trợ cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 5007/SNNMT-KTĐ ngày 06/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc cung cấp hồ sơ làm căn cứ xác định giá đất dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 1651/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 2792/STC-KTTN ngày 19/3/2026 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng v/v liên quan dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 3828/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Công văn số 294/TKT-TH ngày 16/4/2026 của Thống kê thành phố Đà Nẵng;
- Công văn số 4503/SNNMT-KTĐ ngày 21/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc cung cấp thông tin phục vụ tính toán, xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 60/2026/CV/APC ngày 20/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc phương án kinh doanh tại dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng về Kết quả thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía đông nam đài tưởng niệm Asia park;
- Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng về Kết quả thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật và chi phí đầu tư xây dựng công trình kiến trúc thuộc dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho từng ô đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí (Da Nang Downtown) được gửi kèm theo Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á;
- Công văn số 121/HĐTĐGD ngày 24/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 17/2026;
- Công văn số 4912/SNNMT-KTĐ ngày 25/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v hoàn thiện phương án giá đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 66/2026/CV/APC ngày 27/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 126/HĐTĐGD ngày 28/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 18/2026;

- Công văn số 5294/SNNMT-KTĐ ngày 06/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 68/2026/CV/APC ngày 02/5/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc liên quan đến xác định giá đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 135/HĐTĐGD ngày 07/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 20/2026;
- Công văn số 5421/SNNMT-KTĐ ngày 08/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v 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);
- Công văn số 141/HĐTĐGD ngày 11/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 21/2026;
- Công văn số 5601/SNNMT-KTĐ ngày 11/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v 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);
- Công văn số 146/HĐTĐGD ngày 13/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 22/2026;
- Công văn số 5757/SNNMT-KTĐ ngày 13/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;
- Các căn cứ pháp lý về định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

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

### **a. Vị trí, ranh giới:**

Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, được điều chỉnh Quyết định thuê đất theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

### **b. Diện tích, thời hạn thuê đất, hình thức thuê đất:**

Căn cứ Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định cho thuê đất để Công ty TNHH Công viên Châu Á thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown):

Điều chỉnh nội dung tại Điều 1 các Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2013, Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 và Quyết định số 3470/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê đất để thực hiện dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (nay là dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown)) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5328385425 do Sở Tài chính chứng nhận điều chỉnh lần thứ 01 ngày 08 tháng 8 năm 2025 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 được UBND phường Hòa Cường phê duyệt tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2025,

Từ:

*“Diện tích thuê đất 808.301 m<sup>2</sup>, trong đó:*

- Diện tích cho thuê đất với mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh:

- + Đất công trình: 55.716m<sup>2</sup>;
- + Đất công viên, cây xanh: 232.695m<sup>2</sup>;
- + Đất bãi xe: 64.953m<sup>2</sup>;
- + Đất khu hậu cần và trạm xử lý nước thải: 2.225m<sup>2</sup>;
- + Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố: 47.907m<sup>2</sup>;
- + Đất mặt nước tạo cảnh quan: 16.408m<sup>2</sup>;
- + Đập ngăn nước: 987m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông, quảng trường: 189.878m<sup>2</sup>;
- Diện tích cho thuê đất có mặt nước: 197.532m<sup>2</sup>;
- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày 29/3/2013."

Thành:

"Diện tích cho thuê đất 769.262,46m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 242.653,43m<sup>2</sup>, gồm:

- + Đất xây dựng công trình (ký hiệu DV, TM): 138.545,00m<sup>2</sup>;
- + Đất cây xanh khuôn viên công trình (ký hiệu TMDV, HH): 104.108,43m<sup>2</sup>;
- Diện tích cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm: 526.609,03m<sup>2</sup>, gồm:

- + Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX): 94.397,20m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông nội bộ, quảng trường: 112.727,68 m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông công cộng: 69.148,41m<sup>2</sup>;
- + Đất bãi xe (ký hiệu BDX): 3.840,02m<sup>2</sup>;
- + Đất có mặt nước (ký hiệu MN): 190.453,12m<sup>2</sup>;
- + Đất có mặt nước tạo cảnh quan (ký hiệu MNCQ): 47.293,62m<sup>2</sup>;
- + Đất có mặt nước làm sàn cảnh quan trên mặt nước + mái che nhẹ (ký hiệu HTKT):

7.676,71m<sup>2</sup>;

- + Đập ngăn nước (ký hiệu ĐN): 1.072,27m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ.

- Thời hạn cho thuê đất: 50 (năm mươi), kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013 (theo thời hạn hoạt động của dự án)."

**6. Phương pháp định giá đất:** Phương pháp thặng dư.

**7. Kết quả xác định giá đất:**

**\* Trước điều chỉnh:**

Giá đất bình quân tại thời điểm ngày 18/8/2025 (Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố) theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố là 5.014.527 đồng/m<sup>2</sup> đối với diện tích cho thuê đất trả tiền một lần 610.769 m<sup>2</sup> với thời hạn sử dụng đất 37,61 năm.

**\* Sau điều chỉnh:**

Giá đất bình quân tại thời điểm ngày 18/8/2025 (Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố) theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường là 25.499.123 đồng/m<sup>2</sup> cho diện tích 242.653,43 m<sup>2</sup> (diện tích thuê đất theo hình thức trả tiền một lần theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố) với thời hạn sử dụng đất 37,61 năm.

Chứng thư định giá đất được phát hành 03 bản chính có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong giữ 01 bản, Khách hàng định giá đất giữ 02 bản.

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

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**



**VŨ THỊ NHẬT ÁNH**

**GIÁM ĐỐC**



CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ  
GIÁM ĐỊNH  
TIÊN PHONG  
P. KHUÔNG ĐỊNH - TP. HÀ NỘI

**VŨ THANH PHONG**



... VÀ ...  
... G ...  
... TP. HÀ NỘI ...

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 2605015/CT-ĐGD ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

### 1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, được điều chỉnh Quyết định thuê đất theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

**2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể đối với khu đất thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) để làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) do điều chỉnh Quyết định cho thuê đất (do điều chỉnh quy hoạch giữa Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường so với Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng).

### 3. Thời điểm định giá đất:

Căn cứ điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai: “Đối với trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất mà làm thay đổi diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, là thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất”.

Do đó, thời điểm định giá đất là ngày 18/8/2025 (theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định cho thuê đất để Công ty TNHH Công viên Châu Á thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown)).

### 4. Căn cứ định giá đất

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc quy định Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024;
- Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/6/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung giá đất tại Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

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

- Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 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 phía Đông Nam Đài tưởng niệm (Asia Park);
- Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2013 của UBND thành phố Đà Nẵng;
- Quyết định số 3470/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng 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 Đà Nẵng;

- Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia park (điều chỉnh lần 4).
- Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), TL 1:500.
- Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định cho thuê đất để Công ty TNHH Công viên Châu Á thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 5328385425 ngày 08/8/2025 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng.
- 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 thành phố Đà Nẵng 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 văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng v/v chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính;
- Công văn số 860/UBND-SXD ngày 05/02/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 4992/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/4/2026 của Sở Xây dựng về việc đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch giả định tại Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng;
- Công văn số 7617/UBND-QLĐT ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v mời gọi đầu tư dự án Khu Công viên văn hóa và vui chơi giải trí;
- Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v 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 ngày 08/02/2007.

#### **4.3. Các căn cứ khác**

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 51/2025/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 09/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về tư vấn xác định giá đất cụ thể để làm cơ sở thu bổ sung nghĩa vụ tài chính (nếu có) do điều chỉnh quyết định cho thuê đất giữa Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch được phê duyệt tại

Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường) so với Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25/7/2017 của UBND thành phố (tính theo quy hoạch Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố);

- Văn bản số 1050a/CV-TPV ngày 13/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Văn bản số 1050b/CV-TPV ngày 13/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Văn bản số 1070/CV-TPV ngày 17/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) (lần 2).

- Văn bản số 108/CV-TPV ngày 14/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Văn bản số 142/CV-TPV ngày 31/3/2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown).

- Công văn số 2599/SVHTTDL-QLCSLT ngày 27/10/2025 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp thông tin kê khai giá cho thuê phòng khách sạn 4 sao và 5 sao; căn hộ dịch vụ lưu trú;

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

- Công văn số 4697/STC-GCS ngày 27/10/2025 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng v/v lên quan đến cung cấp thông tin kê khai giá cho thuê khách sạn 4 sao và 5 sao; căn hộ dịch vụ lưu trú;

- Công văn số 2181/DAN-CNTK ngày 30/10/2025 của Thuế thành phố Đà Nẵng v/v hỗ trợ cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 5007/SNNMT-KTĐ ngày 06/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc cung cấp hồ sơ làm căn cứ xác định giá đất dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);

- Công văn số 1651/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);

- Công văn số 2792/STC-KTTN ngày 19/3/2026 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng v/v liên quan dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);

08  
CỔ  
CỔ  
M  
GI  
TI  
Vg

- Công văn số 3828/SNNMT-KTĐ ngày 08/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Công văn số 294/TKT-TH ngày 16/4/2026 của Thống kê thành phố Đà Nẵng;
- Công văn số 4503/SNNMT-KTĐ ngày 21/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc cung cấp thông tin phục vụ tính toán, xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 60/2026/CV/APC ngày 20/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc phương án kinh doanh tại dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng về Kết quả thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía đông nam đài tưởng niệm Asia park;
- Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng về Kết quả thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật và chi phí đầu tư xây dựng công trình kiến trúc thuộc dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Bảng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho từng ô đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí (Da Nang Downtown) được gửi kèm theo Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á;
- Công văn số 121/HĐTĐGD ngày 24/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 17/2026;
- Công văn số 4912/SNNMT-KTĐ ngày 25/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v hoàn thiện phương án giá đối với dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 66/2026/CV/APC ngày 27/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 126/HĐTĐGD ngày 28/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 18/2026;
- Công văn số 5294/SNNMT-KTĐ ngày 06/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 68/2026/CV/APC ngày 02/5/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc liên quan đến xác định giá đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);
- Công văn số 135/HĐTĐGD ngày 07/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 20/2026;

- Công văn số 5421/SNNMT-KTĐ ngày 08/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v 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);
- Công văn số 141/HĐTĐGD ngày 11/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 21/2026;
- Công văn số 5601/SNNMT-KTĐ ngày 11/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v 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);
- Công văn số 146/HĐTĐGD ngày 13/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 22/2026;
- Công văn số 5757/SNNMT-KTĐ ngày 13/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;
- Các căn cứ pháp lý về định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

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

### **5.1. Vị trí, ranh giới, diện tích, thời hạn thuê đất, hình thức thuê đất:**

#### **a. Vị trí, ranh giới:**

Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, được điều chỉnh Quyết định thuê đất theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng.

#### **b. Diện tích, thời hạn thuê đất, hình thức thuê đất:**

Căn cứ Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định cho thuê đất để Công ty TNHH Công viên Châu Á thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown):

Điều chỉnh nội dung tại Điều 1 các Quyết định số 2206/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2013, Quyết định số 4070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 2017 và Quyết định số 3470/QĐ-UBND ngày 07 tháng 8 năm 2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thu hồi đất cho Công ty TNHH Công viên Châu Á thuê đất để thực hiện dự án Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm (nay là dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown)) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5328385425 do Sở Tài chính chứng nhận điều chỉnh lần thứ 01 ngày 08 tháng 8 năm 2025 và điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 được UBND phường Hòa Cường phê duyệt tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2025. Từ:

*“Diện tích thuê đất 808.301 m<sup>2</sup>, trong đó:*

*- Diện tích cho thuê đất với mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất, kinh doanh:*

*+ Đất công trình: 55.716m<sup>2</sup>;*

*+ Đất công viên, cây xanh: 232.695m<sup>2</sup>;*

*+ Đất bãi xe: 64.953m<sup>2</sup>;*

*+ Đất khu hậu cần và trạm xử lý nước thải: 2.225m<sup>2</sup>;*

- + Đất nhà biểu diễn đa năng thành phố: 47.907m<sup>2</sup>;
- + Đất mặt nước tạo cảnh quan: 16.408m<sup>2</sup>;
- + Đập ngăn nước: 987m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông, quảng trường: 189.878m<sup>2</sup>;
- Diện tích cho thuê đất có mặt nước: 197.532m<sup>2</sup>;
- Thời hạn thuê đất: 50 (năm mươi) năm, kể từ ngày 29/3/2013.”

Thành:

“Diện tích cho thuê đất 769.262,46m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích cho thuê đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: 242.653,43m<sup>2</sup>, gồm:

- + Đất xây dựng công trình (ký hiệu DV, TM): 138.545,00m<sup>2</sup>;
- + Đất cây xanh khuôn viên công trình (ký hiệu TMDV, HH): 104.108,43m<sup>2</sup>.
- Diện tích cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm: 526.609,03m<sup>2</sup>, gồm:
- + Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX): 94.397,20m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông nội bộ, quảng trường: 112.727,68 m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông công cộng: 69.148,41m<sup>2</sup>;
- + Đất bãi xe (ký hiệu BDX): 3.840,02m<sup>2</sup>;
- + Đất có mặt nước (ký hiệu MN): 190.453,12m<sup>2</sup>;
- + Đất có mặt nước tạo cảnh quan (ký hiệu MNCQ): 47.293,62m<sup>2</sup>;
- + Đất có mặt nước làm sàn cảnh quan trên mặt nước + mái che nhẹ (ký hiệu HTKT):

7.676,71m<sup>2</sup>;

+ Đập ngăn nước (ký hiệu ĐN): 1.072,27m<sup>2</sup>.

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại, dịch vụ.

- Thời hạn cho thuê đất: 50 (năm mươi), kể từ ngày 29 tháng 3 năm 2013 (theo thời hạn hoạt động của dự án).”

## 5.2. Giá đất theo quy định tại Bảng giá đất:

### Khu đất tiếp giáp các tuyến đường:

+ Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam.

+ Đường Vũ Duy Thanh.

+ Đường Thăng Long.

+ Đường Đỗ Pháp Thuận.

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

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

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

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

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

- Khu vực 2: Từ trên 25m đến 50m (từ >25m đến ≤50m), nhân hệ số  $k=0,90$
  - Khu vực 3: Từ trên 50m đến 100m (từ >50m đến ≤100m), nhân hệ số  $k=0,75$ .
  - Khu vực 4: Từ trên 100m đến 150m (từ >100m đến ≤150m), nhân hệ số  $k=0,6$ ."
  - Khu vực 5: Từ trên 150m đến 200m (từ >150m đến ≤200m), nhân hệ số  $k=0,5$ ."
  - Khu vực 6: Từ trên 200m (từ >200m), nhân hệ số  $k=0,4$ ."
- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường phố khác, khi áp dụng các hệ số nêu trên mà có nhiều phương án giá đất khác nhau thì lựa chọn phương án có giá đất cao nhất.

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

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

#### 4. Hệ số giáp ranh

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

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

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

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

#### 5. Hệ số đối với các thửa đất đặc biệt

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

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

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

chỉ áp dụng hệ số 03 mặt tiền trở lên cho phần diện tích trong khu vực 25m kể từ góc ngã 3, ngã 4, góc đường bo cong

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

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

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

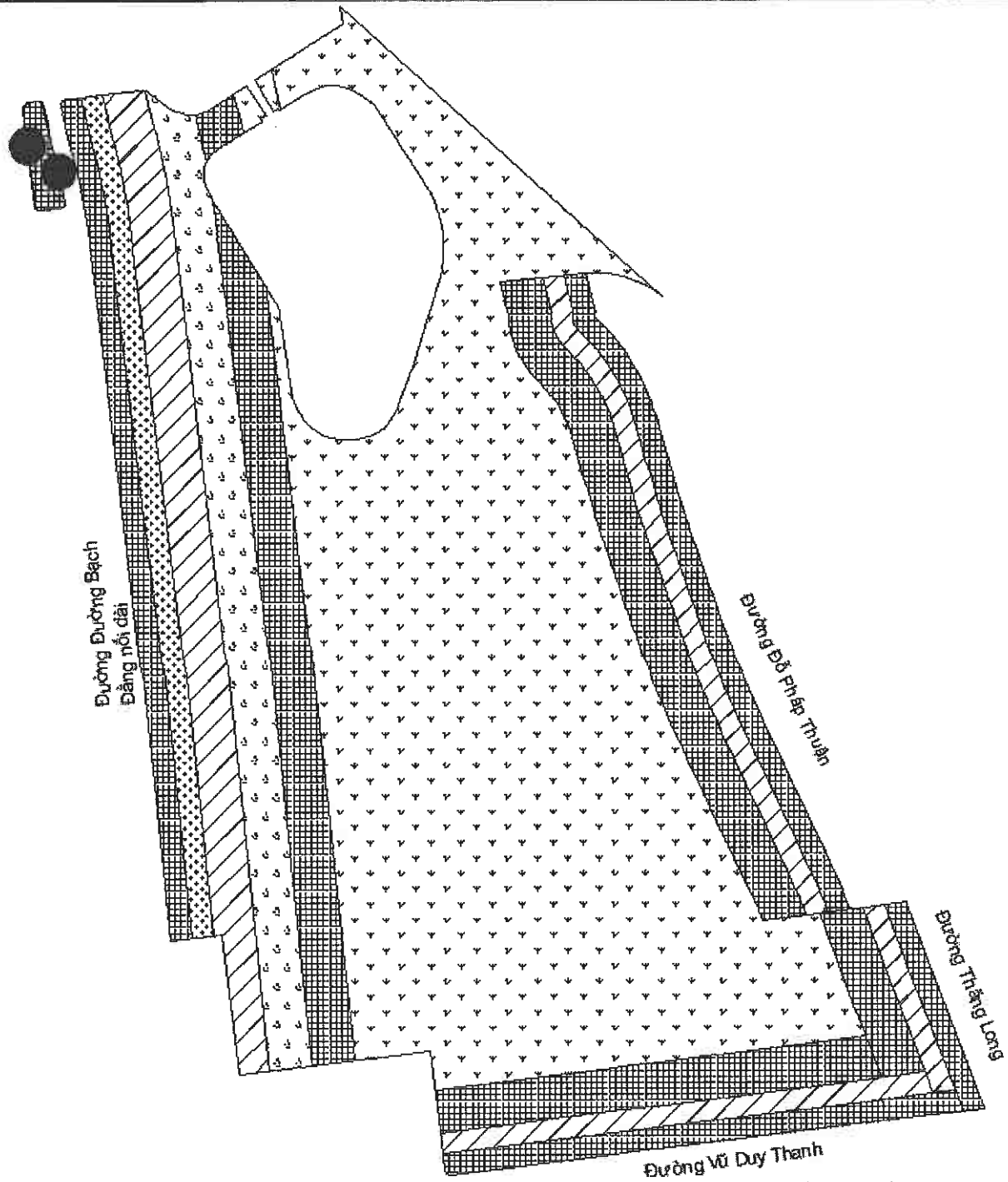
a) Đối với giá đất thương mại dịch vụ, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị: Áp dụng các hệ số quy định tại khoản 3, khoản 4 và khoản 5 nêu trên cho vị trí 1, vị trí 2 của các đường quy định tại Bảng giá đất.

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

Căn cứ theo bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất kèm theo Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường,

Căn cứ Quyết định số 45/2025/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh, bổ sung giá đất một số tuyến đường, khu vực tại bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Sơ đồ phân vẽ như sau:



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

TT	Tên đường Bạch Đằng nối dài	Giá đất thương mại dịch vụ tại Quyết định 45/2025/QĐ- UBND (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số khu vực	Hệ số đặc biệt	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị (đồng)
1	KV1	63.850.000	1	1,3	28.522,5	2.367.510.112.500
2	KV2	63.850.000	0,9	1	24.699,6	1.419.362.514.000
3	KV3	63.850.000	0,75	1	55.530,9	2.659.235.973.750
4	KV4	63.850.000	0,6	1	56.287,0	2.156.354.970.000
5	KV5	63.850.000	0,5	1	50.346,5	1.607.312.012.500
6	KV6	63.850.000	0,4	1	395.333,4	10.096.815.036.000
<b>Giá trị khu đất (70 năm)</b>						<b>20.306.590.618.750</b>
TT	Tên đường	Giá đất thương mại	Hệ số	Hệ số đặc	Diện tích	Giá trị

	Vũ Duy Thanh	dịch vụ tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> )	khu vực	biệt	(m <sup>2</sup> )	(đồng)
1	KV1	38.860.000	1	1,3	15.192,0	767.469.456.000
2	KV2	38.860.000	0,9	1	14.396,0	503.485.704.000
3	KV3	38.860.000	0,75	1	25.738,9	750.160.240.500
4	KV4	38.860.000	0,6	1		-
	<b>Giá trị khu đất (70 năm)</b>					<b>2.021.115.400.500</b>
TT	Tên đường Đỗ Pháp Thuận	Giá đất thương mại dịch vụ tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số khu vực	Hệ số đặc biệt	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị (đồng)
1	KV1	36.250.000	1	1,3	20.199,2	951.887.300.000
2	KV2	36.250.000	0,9	1	20.192,3	658.773.787.500
3	KV3	36.250.000	0,75	1	40.412,0	1.098.701.250.000
4	KV4	36.250.000	0,6	1		-
	<b>Giá trị khu đất (70 năm)</b>					<b>2.709.362.337.500</b>
TT	Tên đường Thăng Long	Giá đất thương mại dịch vụ tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số khu vực	Hệ số đặc biệt	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá trị (đồng)
1	KV1	40.060.000	1	1,3	6.401,0	333.351.278.000
2	KV2	40.060.000	0,9	1	5.767,0	207.923.418.000
3	KV3	40.060.000	0,75	1	10.244,0	307.780.980.000
4	KV4	40.060.000	0,6	1		-
	<b>Giá trị khu đất (70 năm)</b>					<b>849.055.676.000</b>
	<b>Tổng Giá trị khu đất (70 năm)</b>				<b>769.262,3</b>	<b>25.886.124.032.750</b>
	<b>Đơn giá bình quân (70 năm)</b>					<b>33.650.582</b>
	<b>Đơn giá bình quân (50 năm)</b>					<b>24.036.130</b>
	<b>Đơn giá bình quân (37,61 năm)</b>					<b>18.079.977</b>

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng, có vị trí. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nội dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Điều kiện về giao thông (số mặt đường tiếp giáp): Khu đất tiếp giáp 4 mặt đường quy hoạch.

- Dịch vụ tiện ích: Được trang bị tiện nghi đầy đủ; có đầy đủ các dịch vụ tiện ích đạt tiêu chuẩn khách sạn 4-5 sao.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt.

- Điều kiện xã hội, an ninh môi trường, cảnh quan: Điều kiện an ninh, môi trường tốt.

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

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

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

\* Thông tin từ Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Sở Tài Chính, Thuế thành phố Đà Nẵng:

Qua quá trình điều tra khảo sát, phối hợp và khai thác thông tin, đơn vị tư vấn có thu thập được các thông tin về giá cho thuê mặt bằng, giá bán căn hộ du lịch. Các thông tin cụ thể như sau:

- Thông tin về việc đấu giá quyền sử dụng đất:

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

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

- Thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường:

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

- Thông tin về giá thuê sản thương mại, dịch vụ, văn phòng:

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sản thương mại, văn phòng)	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê 1 tháng (Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
1	153 Đồng Đa, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng	60	2A	01/04/2021 - 31/03/2025	10.000.000	166.667	Không thay đổi	4
2	153 Đồng Đa, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng	60	3B	15/12/2024 - 14/06/2025	6.000.000	100.000	Không thay đổi	4
3	Tòa nhà Thư Dung Plaza số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	60	Tầng 2	01/07/2024 - 30/06/2034	4.545.455	75.758	Không thay đổi	2
4	Tòa nhà Thư Dung Plaza số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	50	Tầng 1	15/03/2024 - 14/03/2028	37.500.000	750.000	Sau mỗi 2 năm tăng 10%	2
5	Tòa nhà Thư Dung Plaza số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	309	Tầng 3	28/03/2023 - 27/03/2028	22.727.273	73.551		2
6	Tòa nhà số 309 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu	30	Tầng 4	01/07/2023 - 30/06/2026	10.000.000	333.333		1,5
7	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, quận Hải Châu	75	Tầng 5	10/01/2024 - 10/01/2026	12.000.000	160.000	Năm 2 tăng 10% năm 1	0,7
8	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, quận Hải Châu	136	Tầng 7+8	05/03/2025 - 04/03/2027	20.000.000	147.059	Năm 2 tăng 11% năm 1	0,7
9	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, quận Hải Châu	75	Tầng 4	15/04/2024 - 14/04/2026	9.090.909	121.212	Năm 2 tăng 11% năm 1	0,7
10	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, quận Hải Châu	225	Tầng 1,2,9	01/01/2025 - 31/12/2025	18.181.818	80.808		0,7

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sản thương mại, văn phòng)	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê 1 tháng (Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
	phường Hòa Cường, quận Hải Châu							
11	Tòa nhà Phương Đông, IN Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	85	Tầng 2	10/09/2024	12.727.273	149.733	Tăng 5% so với kì trước	1
12	Tòa nhà Phương Đông, IN Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	70	Tầng 4	01/10/2024	11.700.000	167.143	Tăng 5% so với kì trước	1
13	Tòa nhà Phương Đông, IN Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	60	Tầng 1	20/03/2022	33.000.000	550.000	Tăng 10% mỗi 2 năm	1
14	62 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	750	Nhà 3 tầng	03/09/2022	110.000.000	146.667	Từ năm 1-3 giữ nguyên. Năm 4-5: (khoảng 22,7%)	4
15	Tòa chung cư FPT Plaza 1, Lô B5-02, KĐT Công nghệ FPT Đà Nẵng, đường Võ Chí Công, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn	1202,3	Tầng 1+2	01/10/2022	31/9/2027	100.000	Có định 2 năm đầu tiên, năm tiếp theo điều chỉnh k quá 10%	7
16	Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	45,5	1	01/04/2021	31/03/2026	366.000	2 năm đầu giữ nguyên. Sau 2 năm điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	4
17	Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	45,5	1	01/08/2017	31/07/2025	386.000	2 năm đầu giữ nguyên. Sau 2 năm điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	4
18	Tầng 2, tòa nhà Công Thành, Số 01 Phan Đăng Lưu, TP Đà Nẵng	86		01/01/2024	31/12/2025	272.727	Không thay đổi	0
19	Tòa nhà số 02 Quang Trung,	70	10	15/11/2022	14/11/2024	239.000	2 năm đầu giữ	4

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sản thương mại, văn phòng)	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê 1 tháng (Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
	quận Hải Châu							
20	Tầng 2, tòa nhà Công Thành, Số 01 Phan Đăng Lưu, TP Đà Nẵng	16		01/01/2024	4.363.636	272.727	nguyên. Sau 2 năm điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	0
21	359 Trưng Nữ Vương	40	1	06/01/2020	22.000.000	550.000	Không thay đổi	1
22	Tầng 2, tòa nhà Công Thành, Số 01 Phan Đăng Lưu, TP Đà Nẵng	23		01/01/2024	6.272.727	272.727	Không thay đổi	0
23	37 Lý Tự Trọng, phường Thạch Thang	144,1	1+2	01/12/2020	80.608.500	559.393	10% 1 năm	4
24	109 Hải Phòng, phường Thạch Thang	80	1	20/04/2021	54.450.000	680.625	Sau mỗi 2 năm tăng 10%	4
25	212 Quang Trung, phường Thanh Bình	37	1	10/12/2021	24.200.000	654.054	Sau 3 năm tăng 10%	3,5
26	120-122 Đồng Đa, phường Thuận Phước	140	1+2	10/04/2021	49.500.000	353.571	Sau 3 năm tăng 10%	4,5
27	Số 484-486, đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu		Tầng 6	13/02/2025		290.950		0,5
28	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	120	Tầng 3	15/10/2022	24.000.000	200.000	Không thay đổi	1,5
29	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	130	Tầng 4	11/03/2025	28.459.245	218.917	2 năm đầu giữ nguyên. 3 năm tiếp theo điều chỉnh tăng hoặc giảm không quá 10%	1,5
30	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường	76	Tầng 5	23/07/2024	5.000.000	65.789	Không thay đổi	1,5

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sản thương mại, văn phòng)	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê 1 tháng (Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
	Khê Trung, quận Cẩm Lệ							
31	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	85	Tầng 5	16/09/2024	15/06/2026	117.647	Không thay đổi	1,5
32	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	215	Tầng 4	22/03/2024	21/03/2026	200.000	Tăng 10% so với năm trước	1,5
33	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	50	Tầng 3	06/09/2024	05/09/2026	209.091	Không thay đổi	1,5
34	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	290	Tầng 1	10/07/2022	09/07/2027	263.323	Năm 2 tăng 10% so với năm 1, năm 3 và 4 tăng 5% so với năm 2, năm 5 tăng 5% so với năm 3 và 4	1,5
35	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	70	Tầng 4	01/10/2022	30/09/2027	205.200	Năm 6 giữ nguyên giá năm 5, sau đó mỗi 2 năm tăng 10%	1,5
36	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	203	Tầng 3	02/05/2025	01/09/2026	227.273	Không thay đổi	1,5
37	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	50	Tầng 4	15/08/2024	14/08/2026	209.091	Tăng hoặc giảm không quá 10%	1,5
38	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	89	Tầng 3	01/07/2025	30/06/2026	227.273	Không thay đổi	1,5
39	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	41	Tầng 4	28/09/2023	27/09/2025	199.557	Không thay đổi	1,5
40	Tòa nhà Ricco, số 363	650	Tầng 2	26/10/2023	25/10/2026	200.000	Tăng không quá	1,5

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	Giá cho thuê 1 tháng (Chưa bao gồm thuế, phí)	Đơn giá chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Mức độ biến động giá	Khoảng cách tới tài sản định giá (km)
	Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ						10%	
41	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	130	Tầng 1	01/07/2023	59.090.909	454.545	Kỳ cuối tăng 6,5% so với kỳ đầu	1,5
42	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	104	Tầng 3	01/07/2022	21.000.000	201.923	Mỗi 2 năm tăng giá 10%	1,5
43	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	132	Tầng 4	11/05/2024	27.000.000	204.545	Điều chỉnh tăng không quá 10%	1,5
44	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	150	Tầng 1	15/03/2025	55.445.455	369.636	Năm 3 tăng 7% so với năm 1 và 2, năm 4 giữ nguyên so với năm 3	1,5
45	Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	254	Tầng 5	27/06/2022	55.880.000	220.000	Mỗi 2 năm tăng giá 10%	1,5
	<b>Bình quân</b>					<b>266.967</b>		

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

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

STT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí xây dựng	Giấy phép xây dựng	
				Số GPXD/VB thẩm định	Ngày/tháng/năm
1	Căn hộ + khách sạn (Vinpearl)	Cty TNHH Vincom Retail Miền Nam	An Hải Bắc	2021	10/10/2016
2	Khu Căn hộ-Khối nhà B (Ocean Suites)	Cty TNHH Khu DL Biển VinaCapital ĐN	Trường Sa, Hòa Hải	784	25/04/2016
3	Tháp 1, Căn hộ du lịch (không hình thành đơn vị ở) (Solei Ánh Dương)	Công ty Cổ phần PPC An Thịnh Đà Nẵng	lô đất A6 góc đường Phạm Văn Đồng đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà	393	20/09/2019
4	02 tầng hầm và Khối Chung cư D (882 căn hộ) (Solei Ánh Dương)	Cty CP PPC An Thịnh Đà Nẵng	Lô A6, góc đường Phạm Văn Đồng và Võ Nguyên Giáp, Sơn Trà	1225	30/05/2017
5	Khu phức hợp thương mại, khách sạn và căn hộ du lịch - Nobu Danang	Công ty Cổ phần Bất động sản Circle Point	Tại thửa đất số 457, tờ bản đồ số 36, Lô A2, Khu đất A3.2 góc đường Võ Nguyên Giáp - Võ Văn Kiệt, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	24	04/10/2024
6	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ lưu trú (Sundora)	Công ty Cổ phần Tập đoàn Phúc Hoàng Nguyễn	Lô A1-6 (thửa đất số 115, tờ bản đồ số 25), dự án Ven sông Hàn, phía Đông giáp đường Như Nguyệt, phía Bắc giáp đường Đức Lợi 3, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	428	11/04/2025
7	Căn hộ Khách sạn Katsutoshi Grand House (Centre Point Hotel & Residence)	Công ty CP Hải Vân Thành Đạt	TĐS 46, TĐĐ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, Hải Châu	2157	24/10/2017
8	Căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp Ariyana	Công ty Cổ phần Khách sạn và Du lịch Thiên Thai	107 Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn		
9	Dự án Hòa Bình Green	Công ty TNHH Hòa Bình	Đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà		

Qua quá trình thu thập, tổng hợp thông tin về hợp đồng chuyển nhượng căn hộ du lịch từ các dự án nêu trên, danh sách thông tin về chuyển nhượng căn hộ du lịch phát sinh trong khoảng thời gian từ (18/8/2023 đến 18/8/2025) cụ thể như sau:

STT	Dự án	Địa chỉ	Căn hộ	Diện tích	Đơn giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm chuyển nhượng	Thời gian hoạt động còn lại của dự án
1	Tổ hợp khách sạn TTTM Riverview Complex Đà Nẵng	Số 341 Trần Hưng Đạo, phường An Hải	VRC-34-06	49,46	42.274.749	01/07/2025	31,69
2	Tổ hợp khách sạn TTTM	Số 341 Trần Hưng Đạo, phường An	VRC-07-09B	38,50	31.404.959	19/07/2025	31,64

STT	Dự án	Địa chỉ	Căn hộ	Diện tích	Đơn giá chuyển nhượng chưa VAT và KPBT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm chuyển nhượng	Thời gian hoạt động còn lại của dự án
	Riverview Complex Đà Nẵng	hải					
3	Khu phức hợp Hòa Bình Green Đà Nẵng	Đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiền Đông	1811	34,00	22.304.969	27/06/2025	41,29
4	Khu phức hợp Hòa Bình Green Đà Nẵng	Đường Lê Văn Duyệt, phường Nại Hiền Đông	1738	34,00	32.271.327	15/07/2025	41,24
5	Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	Số 02, đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	SLD-10-01	29,00	90.884.112	22/08/2024	43,14
6	Ánh Dương Soleil Đà Nẵng	Số 02, đường Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng	SLD-10-20	58,78	88.592.968	02/01/2025	42,78
7	Ariyana Đà Nẵng	107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ	NOST 1803	43,88	44.576.821	14/01/2025	32,34
8	Sundora Tower	Lô A1-6, Dự án ven sông Hàn, phường Hải Châu	SDR18.11	31,42	61.750.000	Không thể hiện	
9	Sundora Tower	Lô A1-6, Dự án ven sông Hàn, phường Hải Châu	SDR21.11	31,34	75.660.000	01/07/2025	32,16
10	Ocean Suites	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải	B3a01	99,50	38.032.149	12/01/2024	32,93
11	Ocean Suites	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải	B601	99,50	46.541.801	03/01/2025	31,96
12	Ocean Suites	Đường Trường Sa, phường Hòa Hải	B605	56,20	47.617.367	16/12/2024	32,01
13	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	710	73,50	59.090.909	20/05/2024	40,28
14	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	1606	47,50	60.888.749	15/04/2025	39,38
15	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	1705	95,00	61.429.636	18/04/2025	39,37
16	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	1706	47,50	61.429.628	16/04/2025	39,38
17	Centre Point	Thửa 46 tờ 18, số	1806	47,50	59.790.386	11/04/2025	39,39



STT	Dự án	Địa chỉ	Căn hộ	Diện tích	Đơn giá chuyên nhượng chưa VAT và KPBT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thời điểm chuyển nhượng	Thời gian hoạt động còn lại của dự án
	Hotel & Residence	02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu					
18	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	2201	47,50	62.781.850	19/05/2025	39,28
19	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	2203	109,00	41.701.418	20/09/2024	39,95
20	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	2206	47,50	62.781.850	22/04/2025	39,36
21	Centre Point Hotel & Residence	Thửa 46 tờ 18, số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	2207	47,50	60.933.000	12/07/2024	40,14

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

Theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ có các phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng như sau:

#### 8.1. Phương pháp so sánh:

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

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Điểm a Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: “*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*”.

Qua đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên, cho thấy trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước, không thu thập được thông tin về 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 (chỉ có các thửa đất riêng lẻ có diện tích nhỏ đã chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ dự án hoặc một phần dự án tương đồng với khu đất định giá...) đủ điều kiện làm thửa đất so sánh với khu đất cần định giá. Hơn nữa việc đánh giá, so sánh trực tiếp giữa các dự án (nếu có) là rất khó khăn về quy mô, mức độ đầu tư, nhất là với các dự án vừa có diện tích đất thuê trả tiền một lần đan xen lẫn với diện tích đất trả tiền hàng năm... Theo đó, Tổ chức thực hiện định giá đất đánh giá khu đất nêu trên không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

### **8.2. Phương pháp thu nhập:**

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

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Quy định tại Điểm b Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: *"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"*.

**Kết luận:** Tại thời điểm định giá, hiện trạng tài sản định giá là khu đất đầu tư xây dựng chưa hoàn thiện, chỉ đầu tư được một phần theo quy hoạch của dự án. Vì vậy, không xác định được đầy đủ các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất, không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

**8.3. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:** Áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, do đó không đủ điều kiện để xác định giá đất trong trường hợp này (xác định giá đất cụ thể khi tính nghĩa vụ tài chính bổ sung).

### **8.4. Phương pháp thặng dư:**

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

Điều kiện áp dụng: Căn cứ Quy định tại Điểm c Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024: *"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"*.

Khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất như phân tích, đánh giá nêu trên. Trên cơ sở các tài liệu liên quan quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, thì khu đất cần định giá ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát

triển của dự án theo đúng mục đích sử dụng đất, quy hoạch phát triển.

Từ những cơ sở nêu trên, Tổ chức thực hiện định giá đất áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất theo quy định của pháp luật.

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

**9A. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH, THỜI ĐIỂM NGÀY 18/8/2025 (QUYẾT ĐỊNH SỐ 1016/QĐ-UBND NGÀY 18/8/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ) THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TẠI QUYẾT ĐỊNH 2825/QĐ-UBND NGÀY 29/5/2017 CỦA UBND THÀNH PHỐ ĐỐI VỚI DIỆN TÍCH CHO THUÊ ĐẤT TRẢ TIỀN MỘT LẦN 610.769 M<sup>2</sup>.**

**\* Diện tích và hình thức thuê đất:**

- Diện tích đất thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là 610.769 m<sup>2</sup>.

- Diện tích đất thuê trả tiền hàng năm là 197.532 m<sup>2</sup> (Đất mặt nước).

Cụ thể:

STT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hình thức thuê đất
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH</b>	<b>55.716,00</b>	Trả tiền một lần
1	Nhà nghỉ chân (41)	266,00	
2	Nhà ga xe điện (01)	1.207,00	
3	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	3.775,00	
4	Cổng chào, nhà đón tiếp (03)	1.572,00	
5	Cổng chào - nhà ga Monorail (04)	4.247,00	
6	Tháp đồng hồ (05)	550,00	
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	275,00	
8	Phòng vé (08)	275,00	
9	Thuyền rồng (11)	320,00	
10	Chòi vọng cảnh (09)	310,00	
11	Cổng vào khu trò chơi (10)	1.021,00	
12	Sân khấu nhạc nước (46)	556,00	
13	Khán đài nổi (45)	408,00	
14	Khu trò chơi	19.967,00	
	- Tàu lượn trẻ em (12)	393,00	
	- Trò chơi âm nhạc (20)	440,00	
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	608,00	
	- Tàu lượn trên cao (26)	502,00	
	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.993,00	
	- Sân khấu âm nhạc (29)	990,00	
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	724,00	
	- Trò chơi may mắn (32)	264,00	
	- Quầy thức ăn nhanh (33)	3.171,00	
	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.164,00	
	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	1.892,00	
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.284,00	
	- Quầy bán lẻ (37)	134,00	
	- Tàu lửa (13)	36,00	
	- Xe ô tô điện (15)	75,00	

STT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hình thức thuê đất
	- Đu xoay (16)	454,00	
	- Trò chơi thú nhún (17)	75,00	
	- Vòng quay xe tải (18)	99,00	
	- Phi thuyền (19)	53,00	
	- Điều bay (31)	37,00	
	- Vòng xoay nhỏ (22)	68,00	
	- Vòng xoay (23)	69,00	
	- Xe lắc (27)	207,00	
	- Leo dây mạo hiểm (24)	30,00	
	- Sân khấu ngoài trời (38)	153,00	
	- Chiếc âm xoay vòng (48)	52,00	
	- Quầy vé	-	
<b>15</b>	<b>Khu công viên văn hoá</b>	<b>19.345,00</b>	
	- Khu Việt Nam	4.122,00	
	- Khu Hàn Quốc	1.600,00	
	- Khu Nhật Bản	568,00	
	- Khu Trung Quốc	1.350,00	
	- Khu Indonesia	1.882,00	
	- Khu Thái Lan	1.663,00	
	- Khu Campuchia	2.004,00	
	- Khu Ấn Độ	1.992,00	
	- Khu Nepal	2.376,00	
	- Khu Singapore	1.788,00	
16	Nhà bảo trì (42)	451,00	
17	Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	497,00	
18	Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	77,00	
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	89,00	
20	Trạm điện (52)	262,00	
21	Mái che (53)	246,00	
<b>II</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>232.695,00</b>	Trả tiền một lần
<b>III</b>	<b>Đất bãi xe (P)</b>	<b>64.953,00</b>	Trả tiền một lần
<b>IV</b>	<b>Đất khu hạ tầng - trạm xử lý nước thải</b>	<b>2.225,00</b>	Trả tiền một lần
<b>V</b>	<b>Đất nhà biểu diễn đa năng TP hiện trạng</b>	<b>47.907,00</b>	Trả tiền một lần
<b>VI</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>213.940,00</b>	
	- Mặt nước	197.532,00	Trả tiền hàng năm
	- Mặt tạo cảnh quan	16.408,00	Trả tiền một lần
<b>VII</b>	<b>Đập ngăn nước</b>	<b>987,00</b>	Trả tiền một lần
<b>VIII</b>	<b>Đất giao thông, quảng trường</b>	<b>189.878,00</b>	Trả tiền một lần
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>808.301,00</b>	

**\* Thông số xây dựng:**

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia park (điều chỉnh lần 4); Công văn số 860/UBND-SXD ngày 05/02/2026 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí,

thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown); Công văn số 1651/SNNMT-KTĐ ngày 11/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown); Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng v/v chỉ tiêu quy hoạch xây dựng dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), phục vụ xác định nghĩa vụ tài chính. Công văn số 4992/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/4/2026 của Sở Xây dựng về việc đính chính số liệu chỉ tiêu quy hoạch giả định tại Công văn số 12197/SXD-QHKT&PTĐT ngày 31/12/2025 của Sở Xây dựng. Thông số xây dựng công trình cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số lượng điều chỉnh	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Tổng diện sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH</b>	<b>55.716,00</b>		<b>92</b>		
1	Nhà nghỉ chân (41)	266,00	245,84	5	1	245,84
2	Nhà ga xe điện (01)	1.207,00	495,95	2	1	495,95
3	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	3.775,00	3.727,00	1	3	11.181,00
4	Cổng chào, nhà đón tiếp (03)	1.572,00	1.288,97	1	1	1.288,97
5	Cổng chào - nhà ga Monorail (04)	4.247,00	2.000,00	1	3	6.000,00
6	Tháp đồng hồ (05)	550,00	550,00	1	3	1.042,00
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	275,00	264,20	1	1	264,20
8	Phòng vé (08)	275,00	274,17	1	1	274,17
9	Thuyền rồng (11)	320,00	320,00	1	1	320,00
10	Chòi vọng cảnh (09)	310,00	150,00	3	1	150,00
11	Cổng vào khu trò chơi (10)	1.021,00	213,00	18	1	213,00
12	Sân khấu nhạc nước (46)	556,00	508,00	1		508,00
13	Khán đài nổi (45)	408,00	415,50	1	1	415,50
14	Khu trò chơi	19.967,00		32		
	- Tàu lượn trẻ em (12)	393,00	365,00	1	1	365,00
	- Trò chơi âm nhạc (20)	440,00	330,00	1	1	330,00
	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	608,00	607,70	1	1	745,83
	- Tàu lượn trên cao (26)	502,00	501,90	1	1	501,90
	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.993,00	3.882,00	1	1	3.882,00
	- Sân khấu âm nhạc (29)	990,00	1.456,00	1	1	1.456,00
	- Tàu lượn siêu tốc (30)	724,00	723,90	1	1	723,90
	- Trò chơi may mắn (32)	264,00	153,00	1	1	153,00
	- Quầy thức ăn nhanh (33)	3.171,00	2.685,00	5	3	8.055,00
	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.164,00	1.163,00	2	2	2.326,00
	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	1.892,00	2.412,00	1	1	2.412,00
	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.284,00	4.373,00	1	2	5.754,00
	- Quầy bán lẻ (37)	134,00	613,00	2	2	957,00
	- Tàu lửa (13)	36,00	46,80	1	1	46,80
	- Xe ô tô điện (15)	75,00	47,00	1	1	47,00
	- Đu xoay (16)	454,00	454,00	1	1	454,00
	- Trò chơi thú nhún (17)	75,00	72,00	1	1	72,00
	- Vòng quay xe tải (18)	99,00	75,00	1	1	75,00
	- Phi thuyền (19)	53,00	54,90	1	1	54,90
	- Điều bay (31)	37,00	30,00	1	1	30,00
	- Vòng xoay nhỏ (22)	68,00	70,50	1	1	70,50
	- Vòng xoay (23)	69,00	93,40	1	1	93,40

STT	Loại đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số lượng điều chỉnh	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Tổng diện sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )
	- Xe lác (27)	207,00	233,65	1	2	467,30
	- Leo dây mạo hiểm (24)	30,00	142,50	1	1	142,50
	- Sân khấu ngoài trời (38)	153,00	603,80	1	1	852,30
	- Chiếc âm xoay vòng (48)	52,00	82,36	1	1	82,36
	- Quầy vé	-	-	-	-	-
<b>15</b>	<b>Khu công viên văn hoá</b>	<b>19.345,00</b>		<b>10</b>		
	- Khu Việt Nam	4.122,00	4.122,00	1	3	12.366,00
	- Khu Hàn Quốc	1.600,00	1.600,00	1	3	4.800,00
	- Khu Nhật Bản	568,00	568,00	1	3	1.704,00
	- Khu Trung Quốc	1.350,00	1.350,00	1	3	4.050,00
	- Khu Indonesia	1.882,00	1.882,00	1	3	5.646,00
	- Khu Thái Lan	1.663,00	1.663,00	1	3	4.989,00
	- Khu Campuchia	2.004,00	2.004,00	1	3	6.012,00
	- Khu Ấn Độ	1.992,00	1.992,00	1	3	5.976,00
	- Khu Nepal	2.376,00	2.376,00	1	3	7.128,00
	- Khu Singapore	1.788,00	1.788,00	1	3	5.364,00
16	Nhà bảo trì (42)	451,00	451,00	4	3	1.353,00
17	Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	497,00	545,01	1	2	558,01
18	Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	77,00	421,60	1	1	421,60
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	89,00	50,88	1	1	50,88
20	Trạm điện (52)	262,00	218,10	4	1	218,10
21	Mái che (53)	246,00	162,00	2	1	162,00
<b>II</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>232.695,00</b>				
<b>III</b>	<b>Đất bãi xe (P)</b>	<b>64.953,00</b>				
<b>IV</b>	<b>Đất khu hạ tầng - trạm xử lý nước thải</b>	<b>2.225,00</b>				
<b>V</b>	<b>Đất nhà biểu diễn đa năng TP hiện trạng</b>	<b>47.907,00</b>				
<b>VI</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>213.940,00</b>				
	- Mặt nước	197.532,00				
	- Mặt tạo cảnh quan	16.408,00				
<b>VII</b>	<b>Đập ngăn nước</b>	<b>987,00</b>				
<b>VIII</b>	<b>Đất giao thông, quảng trường</b>	<b>189.878,00</b>				
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>808.301,00</b>	<b>100.824,63</b>			<b>161.253,91</b>

Riêng đối với nhà biểu diễn đa năng hiện trạng: Căn cứ Quyết định số 8126/QĐ-UB ngày 22/12/2003 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v 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 ngày 08/02/2007:

- Diện tích xây dựng công trình: 6.128,7 m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích sàn: 9.807,7 m<sup>2</sup>.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, được sửa đổi bởi Điểm a Khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ:

“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; các yếu tố khác phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án.

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;”

Đơn vị tư vấn có thu thập được giá thuê mặt bằng sàn thương mại dịch vụ, do đó Tổng doanh thu phát triển của khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá thuê mặt bằng (thuê sàn thương mại dịch vụ văn phòng).

### **9.1. Doanh thu cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng:**

#### **a. Ước tính giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng**

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

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ: “*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 này; 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 và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này”.*

Căn cứ khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ: “*Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*”

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

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

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

*Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này”*

Tổ chức thực hiện định giá đất thu thập, phân tích, đánh giá các thông tin liên quan về giá cho thuê sàn kinh doanh từ dữ liệu được cung cấp. Giá mặt bằng chung của các tài sản thu thập là 266.967 đồng/m<sup>2</sup> (bao gồm giá thuê của cả tầng 1 và tầng trên).

Từ những cơ sở nêu trên, theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin để ước tính giá chuyển nhượng phù hợp với thời điểm định giá, mục đích sử dụng đất, loại trừ các yếu tố cá biệt không phổ biến, đối chiếu quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Điểm a Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP) và đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP), Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin về giá thuê gắn với giá mặt bằng chung, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và gần nhất với thời điểm định giá, cụ thể:

TT	ĐẶC ĐIỂM BDS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Địa chỉ	Số 01 Phan Đăng Lưu, thành phố Đà Nẵng	Số 484-486, đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
2	Nguồn tin	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
3	Thời gian thuê/cho thuê	1/1/2024-31/12/2025	13/2/2025-12/8/2025	10/1/2024-tháng 1/2026
4	Mục đích sử dụng	Cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng	Cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng	Cho thuê sản dịch vụ - thương mại, văn phòng
5	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG khoảng 0,5km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 80.500.000 đồng/m <sup>2</sup>	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG khoảng 0,7km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đoạn từ 2 Tháng 9 đến Lê Thanh Nghị: 60.240.000 đồng/m <sup>2</sup>
6	Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)	Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền
7	Tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh	Tầng 2	Tầng 6	Tầng 5
8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
10	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)	272.727	290.950	176.000

**\* Đơn giá cho thuê sản thương mại dịch vụ, văn phòng tầng 2 trở lên**

Trên cơ sở các thông tin thu thập, phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố tương đồng và khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá được thực hiện theo

quy định tại Khoản 6, Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

*Điểm này được sửa đổi bởi Điểm đ Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 15/08/2025: “a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;”*

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

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

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

Căn cứ theo Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: *“Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.”* Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất thực hiện điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

+ TSDG: Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup>. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1: Tài sản thuộc tòa nhà trong Công viên Châu Á, thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất chênh lệch 0 đồng/m<sup>2</sup> so với TSDG. Tương ứng với tỷ lệ 100%.

+ TSSS 2: Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu; Cách TSDG khoảng 0,5km; Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 80.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất chênh lệch so với TSDG là 80.500.000 đồng/m<sup>2</sup> / 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup> = 126%. Tương ứng với tỷ lệ 126%.

+ TSSS 3: Tài sản thuộc tòa nhà có địa chỉ 06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu; Cách TSDG khoảng 0,7km; Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đoạn từ 2

Tháng 9 đến Lê Thanh Nghị: 60.240.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất chênh lệch so với TSDG là 60.240.000 đồng/m<sup>2</sup>/ 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup> = 93%. Tương ứng với tỷ lệ 93%.

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

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

+ TSSS1: Khu đất cùng vị trí với TSDG, Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền có hệ số là 1,3. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

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

+ TSSS3: Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền, hệ số là 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1/1,3) \times 100\% = 77\%$ .

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

+ TSDG: có vị trí tại tầng 2 trở lên, TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có vị trí tại tầng 2 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS2: có vị trí tại tầng 6 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS3: có vị trí tại tầng 5 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

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

+ TSDG thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định, tỷ lệ 100%.

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

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

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

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

**- Đơn giá cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng (tầng 2 trở lên) bình quân chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ: 278.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)		272.727	290.950	176.000
1	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường	Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG khoảng 0,5km - Giá đất thương mại dịch vụ theo	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG khoảng 0,7km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định

	Bạch Đằng nổi dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	Bạch Đằng nổi dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 80.500.000 đồng/m <sup>2</sup>	45/2025/QĐ-UBND: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đoạn từ 2 Tháng 9 đến Lê Thanh Nghị: 60.240.000 đồng/m <sup>2</sup>
	<b>Đánh giá</b>	Tương đương	Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	126%	93%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>	0,00%	-20,63%	7,53%
	<b>Mức điều chỉnh</b>	0	-60.023	13.253
2	<b>Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)</b>	Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền
	<b>Đánh giá</b>	Tương đương	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	77%	77%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>	0,00%	29,87%	29,87%
	<b>Mức điều chỉnh</b>	0	86.907	52.571
3	<b>Tầng cao &amp; khả năng khai thác kinh doanh</b>	Tầng 2 trở lên	Tầng 2	Tầng 6
	<b>Đánh giá</b>	Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>	0	0	0
4	<b>Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện</b>	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
	<b>Đánh giá</b>	Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>	0	0	0
5	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	<b>Đánh giá</b>	Tương đương	Tương đương	Tương đương
	<b>Tỷ lệ</b>	100%	100%	100%
	<b>Tỷ lệ điều chỉnh</b>	0,00%	0,00%	0,00%
	<b>Mức điều chỉnh</b>	0	0	0
B	<b>Giá cho thuê ước tính của thửa đất căn định giá theo từng thửa đất so sánh</b>	277.462	272.727	317.834
	<b>Làm tròn</b>	278.000		
	<b>Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS</b>		-1,93%	12,53%
				-14,96%

**\* Đơn giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng tầng 1**

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

DVT: đồng/m<sup>2</sup>

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

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá thuê mặt bằng			Thời điểm	Nguồn thông tin
			Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ		
			(1)	(2)	(3) = (2)/(1)		
3	Tòa nhà Home Center	142 Nguyễn Thị Minh Khai	14,5\$	9,5\$	66%	Năm 2024	Theo điều tra thông tin thị trường
4	Tòa nhà Logi 3	01 Nguyễn Văn Linh	44\$	25\$	57%	Quý I/2024	Báo cáo thị trường BĐS Đà Nẵng của Hội môi giới bất động sản Việt Nam
5	Tòa nhà DMT	484-486 đường 2/9	16\$	13\$	81%		
6	Tòa nhà Crystal Tower	65 Hải Phòng	25\$	19\$	76%		
7	Tòa nhà văn phòng 2-9	168-170 Xô Viết Nghệ Tĩnh	8\$	5\$	63%		
8	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	41\$	28\$	68%		
<b>Tỷ lệ bình quân</b>			<b>65%</b>				

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

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

$$= 278.000 / 65\% = 427.692 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng.}$$

(Làm tròn: 428.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng)

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

Căn cứ điểm d khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

*“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, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi 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 hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.*

*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.*

*Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”.*

Căn cứ theo các hợp đồng cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng thu thập được, đa số (08 hợp đồng) các hợp đồng thể hiện mức biến động giá: hai năm đầu không tăng giá, sau đó mỗi chu kỳ 02 năm tăng 10%.

Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	
Tòa nhà Thư Dung Plaza số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	50	Tầng 1	15/03/2024	14/03/2028
Tòa nhà Phương Đông, 1N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	60	Tầng 1	20/03/2022	19/02/2028
Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	45,5	1	01/04/2021	31/03/2026
Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	45,5	1	01/08/2017	31/07/2025
Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	70	10	15/11/2022	14/11/2024
109 Hải Phòng, phường Thạch Thang	80	1	20/04/2021	20/05/2027
Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	104	Tầng 3	01/07/2022	30/06/2027
Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	254	Tầng 5	27/06/2022	11/07/2027

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

#### **b. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh**

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

- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công  $\geq 75\%$  diện tích sàn xây dựng: xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công  $< 75\%$  diện tích sàn xây dựng: tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.”

Dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh = 75% diện tích sàn xây dựng.

#### **c. Thời gian kinh doanh mỗi năm: 12 tháng.**

#### **d. Doanh thu hàng năm**

Thông số diện tích cụ thể như sau:

- + Diện tích tầng 1 bằng diện tích xây dựng tối đa
- + Diện tích tầng 2 trở lên = Diện tích sàn xây dựng - Diện tích tầng 1
- + Diện tích sàn kinh doanh = 75% diện tích sàn xây dựng.

TT	HẠNG MỤC	Diện tích tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 2 trở lên (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH</b>	-	-			
1	Nhà nghỉ chân (41)	245,84	245,84	184,38	184,38	-
2	Nhà ga xe điện (01)	495,95	495,95	371,96	371,96	-
3	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	3.727,00	11.181,00	8.385,75	2.795,25	5.590,50
4	Công chào, nhà đón tiếp (03)	1.288,97	1.288,97	966,73	966,73	-
5	Công chào - nhà ga Monorail (04)	2.000,00	6.000,00	4.500,00	1.500,00	3.000,00
6	Tháp đồng hồ (05)	550,00	1.042,00	781,50	412,50	369,00
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	264,20	264,20	198,15	198,15	
8	Phòng vé (08)	274,17	274,17	205,63	205,63	
9	Thuyền rồng (11)	320,00	320,00	240,00	240,00	
10	Chòi vọng cảnh (09)	150,00	150,00	112,50	112,50	
11	Cổng vào khu trò chơi (10)	213,00	213,00	159,75	159,75	
12	Sân khấu nhạc nước (46)	508,00	508,00	381,00	381,00	
13	Khán đài nổi (45)	415,50	415,50	311,63	311,63	
14	Khu trò chơi	-	-	-	-	
-	- Tàu lượn trẻ em (12)	365,00	365,00	273,75	273,75	
-	- Trò chơi âm nhạc (20)	330,00	330,00	247,50	247,50	
-	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	607,70	745,83	559,37	559,37	
-	- Tàu lượn trên cao (26)	501,90	501,90	376,43	376,43	
-	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.882,00	3.882,00	2.911,50	2.911,50	
-	- Sân khấu âm nhạc (29)	1.456,00	1.456,00	1.092,00	1.092,00	
-	- Tàu lượn siêu tốc (30)	723,90	723,90	542,93	542,93	
-	- Trò chơi may mắn (32)	153,00	153,00	114,75	114,75	
-	- Quầy thức ăn nhanh (33)	2.685,00	8.055,00	6.041,25	2.013,75	4.027,50
-	- Quầy đồ lưu niệm (34)	1.163,00	2.326,00	1.744,50	872,25	872,25
-	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	2.412,00	2.412,00	1.809,00	1.809,00	-
-	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	4.373,00	5.754,00	4.315,50	3.279,75	1.035,75
-	- Quầy bán lẻ (37)	613,00	957,00	717,75	459,75	258,00
-	- Tàu lửa (13)	46,80	46,80	35,10	35,10	-
-	- Xe ô tô điện (15)	47,00	47,00	35,25	35,25	-
-	- Đu xoay (16)	454,00	454,00	340,50	340,50	-
-	- Trò chơi thú nhún (17)	72,00	72,00	54,00	54,00	-
-	- Vòng quay xe tải (18)	75,00	75,00	56,25	56,25	-
-	- Phi thuyền (19)	54,90	54,90	41,18	41,18	-
-	- Điều bay (31)	30,00	30,00	22,50	22,50	-
-	- Vòng xoay nhỏ (22)	70,50	70,50	52,88	52,88	-
-	- Vòng xoay (23)	93,40	93,40	70,05	70,05	-
-	- Xe lắc (27)	233,65	467,30	350,48	175,24	175,24
-	- Leo dây mạo hiểm (24)	142,50	142,50	106,88	106,88	
-	- Sân khấu ngoài trời	603,80	852,30	639,23	639,23	

TT	HẠNG MỤC	Diện tích tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 2 trở lên (m <sup>2</sup> )
	(38)					
-	- Chiếc âm xoay vòng (48)	82,36	82,36	61,77	61,77	
-	- Quầy vé	-	-	-	-	
15	Khu công viên văn hoá	-	-	-	-	
-	- Khu Việt Nam	4.122,00	12.366,00	9.274,50	3.091,50	6.183,00
-	- Khu Hàn Quốc	1.600,00	4.800,00	3.600,00	1.200,00	2.400,00
-	- Khu Nhật Bản	568,00	1.704,00	1.278,00	426,00	852,00
-	- Khu Trung Quốc	1.350,00	4.050,00	3.037,50	1.012,50	2.025,00
-	- Khu Indonesia	1.882,00	5.646,00	4.234,50	1.411,50	2.823,00
-	- Khu Thái Lan	1.663,00	4.989,00	3.741,75	1.247,25	2.494,50
-	- Khu Campuchia	2.004,00	6.012,00	4.509,00	1.503,00	3.006,00
-	- Khu Ấn Độ	1.992,00	5.976,00	4.482,00	1.494,00	2.988,00
-	- Khu Nepal	2.376,00	7.128,00	5.346,00	1.782,00	3.564,00
-	- Khu Singapore	1.788,00	5.364,00	4.023,00	1.341,00	2.682,00
16	Nhà bảo trì (42)	451,00	1.353,00	1.014,75	338,25	676,50
17	Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	545,01	558,01	418,51	408,76	9,75
18	Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	421,60	421,60	316,20	316,20	-
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	50,88	50,88	38,16	38,16	-
20	Trạm điện (52)	218,10	218,10	163,58	163,58	-
21	Mái che (53)	162,00	162,00	121,50	121,50	-
II	Đất công viên cây xanh		-			
III	Đất bãi xe (P)		-			
IV	Đất khu hạ tầng - trạm xử lý nước thải		-			
V	Đất nhà biểu diễn đa năng TP hiện trạng		9.807,70	7.355,78	4.596,53	2.759,25
VI	Mặt nước		-			
-	- Mặt nước		-			
-	- Mặt tạo cảnh quan		-			
VII	Đập ngăn nước		-			
VIII	Đất giao thông, quảng trường		-			
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.917,63</b>	<b>123.154,61</b>	<b>92.365,96</b>	<b>44.574,72</b>	<b>47.791,24</b>

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa là 388.367.330.220 đồng. Cụ thể như sau:

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m <sup>2</sup> )	Số tháng kinh doanh	Thành tiền (đồng)
1	Tầng 1	44.574,72	428.000	12	228.935.761.920
2	Tầng 2 trở lên	47.791,24	278.000	12	159.431.568.300
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.365,96</b>			<b>388.367.330.220</b>

#### e. Thời điểm bắt đầu bàn hàng

Căn cứ khoản 3 Điều 4 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:

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.*

**b) Tỷ lệ bán hàng:** Theo Phụ lục đính kèm.

Tuy nhiên, 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. Phụ lục kèm theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng chưa quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng của loại hình thương mại dịch vụ thấp tầng.

Do đó, căn cứ Công văn số 7617/UBND-QLĐTTh ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v 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 18 tháng. Đơn vị tư vấn đề xuất thời gian xây dựng dự án là 02 năm.

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 3 (bắt đầu sau khi hoàn thiện xây dựng, nghiệm thu và đưa công trình vào sử dụng).

**f. Tỷ lệ lấp đầy**

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

Do đó, tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 3 (năm đầu tiên phát sinh doanh thu) là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

**g. Tỷ lệ chiết khấu:**

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

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

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

STT	Ngân hàng	2024		2025	
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II
1	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Đà Nẵng (Agri Bank)	7,50%	7,50%	7,70%	7,80%
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%

STT	Ngân hàng	2024		2025	
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II
	nhánh Đà Nẵng (Vietcom Bank)				
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Vietin Bank)	11,00%	10,62%	10,87%	10,85%
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (BIDV)	9,70%	9,20%	9,20%	9,20%
5	Ngân hàng TM TNHH MTV Xây Dựng Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số chi nhánh Đà Nẵng)	8,50%	8,29%		12,04%
6	Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank)	11,70%	11,70%		
7	Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương chi nhánh Đà Nẵng	6,70%			

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

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

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

Do vậy, tỷ lệ chiết khấu là 8,90%.

#### h. Chi phí quản lý, vận hành hàng năm:

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

#### i. Thu nhập ròng quy về hiện tại

Thu nhập ròng quy về hiện tại là 4.754.543.493.153 đồng. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu ước tính hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)x10%	(7)=(6)-(5)

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu ước tính hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
1	0%	100%	0,9183	-	-	-
2	0%	100%	0,8432	-	-	-
3	50%	110%	0,7743	165.394.757.554	16.539.475.755	148.855.281.798
4	55%	110%	0,7110	167.065.411.670	16.706.541.167	150.358.870.503
5	60%	121%	0,6529	184.094.117.543	18.409.411.754	165.684.705.789
6	65%	121%	0,5996	183.136.174.477	18.313.617.448	164.822.557.029
7	70%	133%	0,5506	199.215.729.811	19.921.572.981	179.294.156.830
8	75%	133%	0,5056	196.001.308.354	19.600.130.835	176.401.177.519
9	80%	146%	0,4642	211.179.860.853	21.117.986.085	190.061.874.768
10	85%	146%	0,4263	206.040.956.985	20.604.095.698	185.436.861.286
11	90%	161%	0,3915	220.364.659.877	22.036.465.988	198.328.193.889
12	90%	161%	0,3595	202.355.059.575	20.235.505.957	182.119.553.617
13	90%	177%	0,3301	204.399.050.075	20.439.905.008	183.959.145.068
14	90%	177%	0,3031	187.694.260.859	18.769.426.086	168.924.834.773
15	90%	195%	0,2783	189.590.162.484	18.959.016.248	170.631.146.235
16	90%	195%	0,2556	174.095.649.664	17.409.564.966	156.686.084.697
17	90%	214%	0,2347	175.854.191.580	17.585.419.158	158.268.772.422
18	90%	214%	0,2155	161.482.269.586	16.148.226.959	145.334.042.628
19	90%	236%	0,1979	163.113.403.623	16.311.340.362	146.802.063.260
20	90%	236%	0,1817	149.782.739.782	14.978.273.978	134.804.465.804
21	90%	259%	0,1669	151.295.696.749	15.129.569.675	136.166.127.075
22	90%	259%	0,1532	138.930.851.010	13.893.085.101	125.037.765.909
23	90%	285%	0,1407	140.334.192.939	14.033.419.294	126.300.773.645
24	90%	285%	0,1292	128.865.190.945	12.886.519.094	115.978.671.850
25	90%	314%	0,1187	130.166.859.540	13.016.685.954	117.150.173.586
26	90%	314%	0,1090	119.528.796.639	11.952.879.664	107.575.916.975
27	90%	345%	0,1001	120.736.158.222	12.073.615.822	108.662.542.399
28	90%	345%	0,0919	110.868.832.159	11.086.883.216	99.781.948.943
29	90%	380%	0,0844	111.988.719.353	11.198.871.935	100.789.847.418
30	90%	380%	0,0775	102.836.289.580	10.283.628.958	92.552.660.622
31	90%	418%	0,0711	103.875.039.980	10.387.503.998	93.487.535.982
32	90%	418%	0,0653	95.385.711.644	9.538.571.164	85.847.140.479
33	90%	459%	0,0600	96.349.203.681	9.634.920.368	86.714.283.313
34	90%	459%	0,0551	88.474.934.509	8.847.493.451	79.627.441.058
35	90%	505%	0,0506	89.368.620.716	8.936.862.072	80.431.758.645
36	90%	505%	0,0465	82.064.849.143	8.206.484.914	73.858.364.228
37	90%	556%	0,0427	82.893.787.013	8.289.378.701	74.604.408.312
37,61	90%	556%	0,0405	48.002.605.330	4.800.260.533	43.202.344.797
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.282.826.103.504</b>		<b>4.754.543.493.153</b>

#### 9.1.1.4. Doanh thu từ trông giữ xe

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

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

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

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

100%. Do đó, diện tích khai thác kinh doanh bằng 100% diện tích sàn được sử dụng để kinh doanh dịch vụ trông giữ xe theo lượt, phục vụ khách vắng lai, khách du lịch, khách sử dụng dịch vụ tại khu vực, hoạt động linh hoạt theo thời gian trong ngày.

Căn cứ Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía Đông Nam Đài tưởng niệm – Asia park (điều chỉnh lần 4): Đất bãi xe (P) có diện tích là 64.953 m<sup>2</sup>, là phần đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê. Ngoài ra trong khu đất xây dựng Nhà biểu diễn đa năng (47.907 m<sup>2</sup>) có phần diện tích đất sân bãi giao thông là 10.702,6 m<sup>2</sup>, giả định dùng để trông giữ xe theo bản đồ quy hoạch 1/500.

Căn cứ theo bản vẽ Tổng mặt bằng kèm theo Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017, Đất bãi xe (P) có diện tích là 64.953 m<sup>2</sup> được chia ra thành các bãi đỗ xe với số lượng xe, cụ thể như sau:

i) Bãi đỗ xe ô tô:

+ Diện tích: 4.002 m<sup>2</sup>.

+ Số lượng xe: 210 xe.

ii) Bãi đỗ xe ô tô:

+ Diện tích: 23.237 m<sup>2</sup>.

+ Số lượng xe: 980 xe.

iii) Bãi đỗ xe ô tô:

+ Diện tích: 20.594 m<sup>2</sup>.

+ Số lượng xe: 758 xe.

iii) Bãi đỗ xe máy:

+ Diện tích: 14.096 m<sup>2</sup>.

+ Tương ứng với số lượng xe ô tô: 563 xe (Căn cứ Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe ô tô: 25m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng).

iiii) Bãi xe để xuất hoán đổi:

+ Diện tích: 3.024 m<sup>2</sup>

+ Tương ứng với số lượng xe ô tô: 121 xe (Căn cứ Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe ô tô: 25m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng).

Ngoài ra trong khu đất xây dựng Nhà biểu diễn đa năng (47.907 m<sup>2</sup>) có phần diện tích đất sân bãi giao thông là 10.702,6 m<sup>2</sup>, giả định dùng để trông giữ xe theo bản đồ quy hoạch 1/500, tương ứng với số lượng xe ô tô là 428 xe.

Như vậy tổng số chỗ để xe ô tô của dự án là 210+980+758+563+121+428=3.060 chỗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

**b. Doanh thu hàng năm**

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa từ hoạt động kinh doanh dịch vụ trông giữ xe là **45.691.363.636 đồng**. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Diện tích xác định doanh thu	Số lượt	Đơn giá chưa VAT (đồng)	Thành tiền (đồng)
<b>Diện tích trông giữ xe theo lượt</b>					
Gửi xe ô tô theo lượt - ban ngày	lượt /365 ngày	3.060	1	18.182	20.307.272.727
Gửi xe ô tô theo lượt ban đêm	lượt /365 ngày	3.060	1	22.727	25.384.090.909
<b>Tổng cộng</b>					<b>45.691.363.636</b>

**c. Thời điểm bắt đầu bán hàng**

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn thương mại dịch vụ.

Đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 3 của Dự án.

**d. Tỷ lệ lấp đầy**

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn thương mại dịch vụ.

Tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 3 là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

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

Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động của giá kinh doanh dịch vụ trông giữ xe theo mức biến động giá bình quân 3 năm (2022, 2023, 2024) của Chỉ số giá tiêu dùng nhóm Dịch vụ trông giữ xe (Mã số: 0716302) của thành phố Đà Nẵng là 1,02%/năm (theo Công văn số 294/TKT-TH ngày 16/4/2026 của Thống kê thành phố Đà Nẵng). Cụ thể như sau:

Chỉ số giá tiêu dùng	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Mức biến động giá bình quân 3 năm (trung bình nhân)
<b>Dịch vụ trông giữ xe (Mã số: 0716302)</b>	101,82%	100,00%	101,26%	<b>101,02%</b>

**g. Tỷ lệ chiết khấu**

Tỷ lệ chiết khấu là 8,9%.

**h. Chi phí quản lý vận hành**

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

**i. Thu nhập ròng quy về hiện tại**

Thu nhập ròng quy về hiện tại là **326.708.722.783 đồng**.



Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu ước tính hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)x10%	(7)=(6)-(5)
1	0%	100,0%	0,9183	0	-	-
2	0%	101,0%	0,8432	0	-	-
3	50%	102,1%	0,7743	18.052.411.017	1.805.241.102	16.247.169.916
4	55%	103,1%	0,7110	18.420.753.141	1.842.075.314	16.578.677.827
5	60%	104,1%	0,6529	18.641.267.040	1.864.126.704	16.777.140.336
6	65%	105,2%	0,5996	18.733.417.779	1.873.341.778	16.860.076.001
7	70%	106,3%	0,5506	18.714.627.461	1.871.462.746	16.843.164.715
8	75%	107,4%	0,5056	18.600.468.970	1.860.046.897	16.740.422.073
9	80%	108,5%	0,4642	18.404.842.366	1.840.484.237	16.564.358.130
10	85%	109,6%	0,4263	18.140.135.439	1.814.013.544	16.326.121.895
11	90%	110,7%	0,3915	17.817.369.782	1.781.736.978	16.035.632.804
12	90%	111,8%	0,3595	16.528.105.559	1.652.810.556	14.875.295.003
13	90%	113,0%	0,3301	15.332.132.448	1.533.213.245	13.798.919.203
14	90%	114,1%	0,3031	14.222.699.907	1.422.269.991	12.800.429.916
15	90%	115,3%	0,2783	13.193.545.864	1.319.354.586	11.874.191.278
16	90%	116,4%	0,2556	12.238.861.370	1.223.886.137	11.014.975.233
17	90%	117,6%	0,2347	11.353.257.811	1.135.325.781	10.217.932.030
18	90%	118,8%	0,2155	10.531.736.493	1.053.173.649	9.478.562.843
19	90%	120,0%	0,1979	9.769.660.427	976.966.043	8.792.694.384
20	90%	121,3%	0,1817	9.062.728.157	906.272.816	8.156.455.342
21	90%	122,5%	0,1669	8.406.949.481	840.694.948	7.566.254.533
22	90%	123,8%	0,1532	7.798.622.925	779.862.293	7.018.760.633
23	90%	125,0%	0,1407	7.234.314.857	723.431.486	6.510.883.371
24	90%	126,3%	0,1292	6.710.840.099	671.084.010	6.039.756.089
25	90%	127,6%	0,1187	6.225.243.956	622.524.396	5.602.719.561
26	90%	128,9%	0,1090	5.774.785.532	577.478.553	5.197.306.979
27	90%	130,2%	0,1001	5.356.922.263	535.692.226	4.821.230.037
28	90%	131,5%	0,0919	4.969.295.565	496.929.557	4.472.366.009
29	90%	132,9%	0,0844	4.609.717.520	460.971.752	4.148.745.768
30	90%	134,2%	0,0775	4.276.158.530	427.615.853	3.848.542.677
31	90%	135,6%	0,0711	3.966.735.856	396.673.586	3.570.062.270
32	90%	137,0%	0,0653	3.679.702.995	367.970.300	3.311.732.696
33	90%	138,4%	0,0600	3.413.439.821	341.343.982	3.072.095.839
34	90%	139,8%	0,0551	3.166.443.441	316.644.344	2.849.799.097
35	90%	141,2%	0,0506	2.937.319.710	293.731.971	2.643.587.739
36	90%	142,6%	0,0465	2.724.775.364	272.477.536	2.452.297.828
37	90%	144,1%	0,0427	2.527.610.719	252.761.072	2.274.849.647
37,61	90%	145,0%	0,0405	1.472.792.313	147.279.231	1.325.513.082
<b>TỔNG CỘNG:</b>						<b>326.708.722.783</b>

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

Tổng doanh thu ước tính quy về hiện tại của dự án = Doanh thu từ cho thuê sản phẩm thương mại, dịch vụ văn phòng + Doanh thu từ hoạt động trông giữ xe  
 = 4.754.543.493.153 đồng + 326.708.722.783 đồng  
 = 5.081.252.215.936 đồng

#### 9.2. Chi phí phát triển (CF).

##### 9.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng ( $G_{xd}$ ).

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

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

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

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

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

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

- Về 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 án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước, không thuộc trường hợp 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:

Căn cứ Công văn số 126/HĐTĐGD ngày 28/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 18/2026:

“Dự thảo chứng thư thẩm định giá đất căn cứ theo chi phí đầu tư được xác định tại Báo cáo thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026. Tuy nhiên, qua rà soát Báo cáo thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026 là kết quả thẩm tra chi phí đầu tư (còn gọi là tổng mức đầu tư, toàn bộ được lập trên cơ sở áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng), không phải lập dự toán xây dựng công trình trên cơ sở định mức, đơn giá do nhà nước ban hành là chưa phù hợp với quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Vì vậy, Hội đồng yêu cầu:

- Đối với các hạng mục công trình được lập dự toán chi phí theo suất vốn đầu tư theo quy định thì đơn vị tư vấn thẩm định giá chịu trách nhiệm rà soát, kiểm tra lại việc lập dự toán nêu trên cho phù hợp và đảm bảo quy định để xác định và đưa vào tính toán trong phương án giá đất.

- Đối các hạng mục công trình không có suất vốn đầu tư để áp dụng khi lập dự toán; thì lấy theo số liệu do chủ đầu tư lập; sau này khi dự án đầu tư hoàn thành, căn cứ theo hồ sơ thiết kế cơ sở và hồ sơ đầu tư xây dựng để kiểm tra xác định lại chi phí này; theo đó: trường hợp chi phí thực tế phát sinh lớn hơn hoặc bằng chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì không tính toán lại nghĩa vụ tài chính; trường hợp chi phí thực tế phát sinh nhỏ hơn chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì tính toán thu bổ sung nghĩa vụ tài chính của dự án.”.

“b) Về dự toán chi phí theo quy hoạch năm 2017

- Xác định giá đất tại thời điểm 2025 (do điều chỉnh QH năm 2025 so với QH năm 2017): Đơn vị vẫn đang thực hiện xác định giá đất do điều chỉnh quy hoạch tại thời điểm năm 2025 (do điều chỉnh QH năm 2025 so với QH năm 2017); tuy nhiên qua rà soát hồ sơ dự toán tại Báo cáo thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng công nghiệp và hạ tầng – Viện Khoa học công nghiệp xây dựng, thì dự toán được lập theo định mức quy định tại thời điểm năm 2017 nhưng đơn vị tư vấn sử dụng để tính toán chi phí cho quy hoạch năm 2017 tại thời điểm năm

2025 là không phù hợp với quy định (do đang xác định giá tại thời điểm năm 2025 thì phải áp dụng định mức tại thời điểm năm 2025).”

Nhà đầu tư (Công ty TNHH Công viên Châu Á) đã có Công văn số Công văn số 68/2026/CV/APC ngày 02/5/2026 cung cấp Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT-03 ngày 02/5/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng về Kết quả thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng dự án Công viên văn hóa và vui chơi giải trí phía đông nam dải trường nhiệm Asia park, không phải là dự toán xây dựng công trình được lập trên cơ sở định mức, đơn giá do nhà nước ban hành.

Tuy nhiên hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khu đất thương mại dịch vụ, không có suất vốn đầu tư để áp dụng (theo thứ tự ưu tiên số 3). Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khu đất thương mại dịch vụ sẽ sử dụng dự toán chi phí được thẩm tra theo Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT-03 ngày 02/5/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng, tổ chức tư vấn thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện; Các công trình còn lại có suất vốn đầu tư để áp dụng theo thứ tự ưu tiên số 3.

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế (không bao gồm phí bồi thường hỗ trợ tái định cư; chi phí lãi vay; dự phòng khối lượng) là: 411.448.577.729 đồng, cụ thể:

STT	DANH MỤC	XÂY DỰNG (sau thuế)	THIỆT BỊ (sau thuế)	XÂY DỰNG (trước thuế)	THIỆT BỊ (trước thuế)	TỔNG CỘNG (trước thuế)
1	Đất công viên cây xanh	54.796.688.559	53.856	49.815.171.417	48.960	49.815.220.377
2	Đất bãi xe (P)	23.435.569.497	69.775.000	21.305.063.179	63.431.818	21.368.494.997
3	Đất khu hạ tầng - trạm xử lý nước thải	28.899.070.661	6.759.694.778	26.271.882.419	6.145.177.071	32.417.059.490
4	Đập ngăn nước	27.924.818.543	-	25.386.198.675	-	25.386.198.675
5	Đất giao thông, quảng trường	148.433.485.115	566.619.802	134.939.531.923	515.108.911	135.454.640.834
6	Hạ tầng khu công viên văn hóa, bến cầu tàu, cảnh quan khu công viên văn hóa	153.004.672.712	8.702.986.979	139.095.157.011	7.911.806.345	147.006.963.356
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>436.494.305.087</b>	<b>16.099.130.415</b>	<b>396.813.004.624</b>	<b>14.635.573.104</b>	<b>411.448.577.729</b>

Trường hợp phê duyệt lại giá trị dự toán hoặc giá trị quyết toán chi phí đầu tư xây dựng của công trình trên (Hạ tầng kỹ thuật khu đất thương mại dịch vụ) làm tăng số nộp ngân sách nhà nước, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

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

Các công trình xây dựng còn lại căn cứ suất vốn đầu tư được quy định tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng:

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

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

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

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

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

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

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

\* Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại Công trình đa năng áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực K = 1,0160 (Bảng 100. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư).

**Chi phí đầu tư xây dựng công trình tính theo suất vốn đầu tư là 956.185.187.580 đồng, cụ thể như sau:**

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
<b>I</b>	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH</b>	-						
1	Nhà nghỉ chân (41)	245,84	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	1.908.727.302	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
2	Nhà ga xe điện (01)	495,95	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	3.850.607.328	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
3	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	11.181,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	86.810.445.686	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
4	Cổng chào, nhà đón tiếp (03)	1.288,97	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	10.007.697.002	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
5	Cổng chào - nhà ga Monorail (04)	6.000,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	46.584.623.389	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
6	Tháp đồng hồ (05)	1.042,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	8.090.196.262	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	264,20	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	2.051.276.250	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
8	Phòng vé (08)	274,17	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	2.128.684.366	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
9	Thuyền rồng (11)	320,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	2.484.513.247	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
10	Chòi vọng cảnh (09)	150,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	1.164.615.585	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
11	Cổng vào khu trò chơi (10)	213,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	1.653.754.130	Suất vốn đầu tư công trình đa năng:

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
								số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
12	Sân khấu nhạc nước (46)	508,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	3.944.164.780	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
13	Khán đài nổi (45)	415,50	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	3.225.985.170	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
14	Khu trò chơi	-						
-	-Tàu lượn trẻ em (12)	365,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	2.833.897.923	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trò chơi âm nhạc (20)	330,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	2.562.154.286	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	745,83	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	5.790.701.610	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lượn trên cao (26)	501,90	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	3.896.803.746	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.882,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	30.140.251.333	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Sân khấu âm nhạc (29)	1.456,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	11.304.535.276	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lượn siêu tốc (30)	723,90	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	5.620.434.812	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trò chơi may mắn (32)	153,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	1.187.907.896	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Quầy thức ăn nhanh (33)	8.055,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	62.539.856.900	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Quầy đồ lưu niệm (34)	2.326,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	18.059.305.667	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trạm bảo dưỡng Monorail (35)	2.412,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	18.727.018.602	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	5.754,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	44.674.653.830	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Quầy bán lẻ (37)	957,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	7.430.247.431	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lửa (13)	46,80	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	363.360.062	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
-	- Xe ô tô điện (15)	47,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	364.912.883	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Đu xoay (16)	454,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	3.524.903.170	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trò chơi thú nhún (17)	72,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	559.015.481	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Vòng quay xe tải (18)	75,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	582.307.792	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Phi thuyền (19)	54,90	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	426.249.304	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Điều bay (31)	30,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	232.923.117	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Vòng xoay nhỏ (22)	70,50	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	547.369.325	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Vòng xoay (23)	93,40	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	725.167.304	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Xe lắc (27)	467,30	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	3.628.165.752	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Leo dây mạo hiểm (24)	142,50	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	1.106.384.805	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Sân khấu ngoài trời (38)	852,30	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	6.617.345.752	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Chiếc âm xoay vòng (48)	82,36	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	639.451.597	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Quầy vé	-						
15	Khu công viên văn hoá	-						
-	- Khu Việt Nam	12.366,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	96.010.908.805	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Hàn Quốc	4.800,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	37.267.698.711	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Nhật Bản	1.704,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	13.230.033.043	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Trung Quốc	4.050,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	31.444.620.788	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
-	- Khu Indonesia	5.646,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	43.836.130.609	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Thái Lan	4.989,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	38.735.114.348	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Campuchia	6.012,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	46.677.792.636	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Ấn Độ	5.976,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	46.398.284.896	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Nepal	7.128,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	55.342.532.586	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Singapore	5.364,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	41.646.653.310	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
16	Nhà bảo trì (42)	1.353,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	10.504.832.574	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
17	Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	558,01	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	4.332.447.616	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
18	Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	421,60	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	3.273.346.203	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	50,88	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	395.037.606	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
20	Trạm điện (52)	218,10	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	1.693.351.060	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
21	Mái che (53)	162,00	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	1.257.784.832	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
II	Đất công viên cây xanh	-						
III	Đất bãi xe (P)	-						
IV	Đất khu hạ tầng - trạm xử lý nước thải	-						
V	Đất nhà biểu diễn đa năng TP hiện trạng	9.807,70	8.193.000	1,016	102,60%	7.764.104	76.148.001.802	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
VI	Mặt nước	-						
-	- Mặt nước	-						
-	- Mặt tạo cảnh quan	-						
VII	Đập ngăn nước	-						
VIII	Đất giao thông, quảng trường	-						
<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>956.185.187.580</b>	

Do đó, tổng chi phí đầu tư (chưa tính dự phòng) là 411.448.577.729 đồng + 956.185.187.580 đồng = 1.367.633.765.309 đồng.

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

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

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

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

Trong đó:

- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng,  $T > 1$  (năm);
- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án,  $t = 1 \div T$ ;
- $V_t$ : vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;
- $L_{Vayt}$ : chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;
- $I_{XDCTbq}$ : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- + T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định  $I_{XDCTbq}$ );  $T \geq 3$ ;
- +  $I_n$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
- +  $I_{n+1}$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);
- +  $\pm \Delta I_{XDCT}$ : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

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

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

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

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

"2. Nội dung của suất vốn đầu tư

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

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

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

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

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

- Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác”.

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

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

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

**- Chỉ số giá phần xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí phần xây dựng là 821.351.378.079 đồng + 396.813.004.624 đồng = 1.218.164.382.703 đồng (Chi tiết tại Phụ lục 01)

Tiến độ thực hiện dự án: Dự án xây dựng trong 02 năm: Tiến độ đầu tư phân bổ đều theo năm.

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án	
		Năm 1	Năm 2
1	Tổng chi phí chưa bao gồm dự phòng phí	1.218.164.382.703	
2	Phân bổ	609.082.191.351	609.082.191.351
3	Tỷ lệ % phân bổ vốn	50,00%	50,00%

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

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án		
		Năm 1	Năm 2	Tổng
1	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ xây dựng chưa có trượt giá (Vt)	609.082.191.351	609.082.191.351	
2	Vốn vay (0%) - lãi suất 8,9%			
3	Chỉ số giá của từng năm (It)	1,01654	1,03335	
4	Trượt giá từng năm chưa quy về thời điểm hiện tại	10.074.219.445	20.315.066.480	30.389.285.924
5	Trượt giá lũy tích	10.074.219.445	30.389.285.924	
6	Tỷ lệ dự phòng phí cho yếu tố trượt giá			2,4947%

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá: 30.389.285.924 đồng.

=> Tổng chi phí đầu tư xây dựng (bao gồm chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính trên chi phí phần xây dựng) là: 1.367.633.765.309 đồng + 30.389.285.924 đồng = 1.398.023.051.233 đồng.

**9.2.2. Tiến độ xây dựng công trình:**

Căn cứ điểm đ, khoản 3, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: “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.”.

Căn cứ khoản 3 Điều 4 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:

“Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: 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 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 cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng 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 thông số 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”.

Tuy nhiên, 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. Phụ lục kèm theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng chưa quy định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng của loại hình thương mại dịch vụ thấp tầng.

Do đó, căn cứ Công văn số 7617/UBND-QLĐTTh ngày 24/9/2012 của UBND thành phố Đà Nẵng v/v 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 18 tháng. Đơn vị tư vấn đề xuất thời gian xây dựng dự án là 2 năm, tiến độ xây dựng năm 01 là 50%, năm 02 là 50%.

**9.2.3. Tỷ lệ chiết khấu: 8,9%.**

**9.2.4. Chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại**

TT	NỘI DUNG	Giá trị	Năm 1	Năm 2
*	Tỷ lệ chiết khấu	8,90%	0,9183	0,8432
1	Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp			
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng (hạ tầng kỹ thuật + công trình)	1.398.023.051.233	699.011.525.617	699.011.525.617
-	Tiến độ đầu tư	100%	50%	50%
1.2	Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp quy về thời điểm hiện tại	1.231.308.895.797	641.883.861.907	589.425.033.891

**Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy về hiện tại: 1.231.308.895.797 đồng.**

**9.2.5. Chi phí kinh doanh (chi phí quảng cáo, bán hàng)**

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.

Do đó, chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng quy về hiện tại được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án = 50.812.522.159 đồng.

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

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

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

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

$LNo = 15\% \times (\text{Chi phí xây dựng quy về hiện tại} + \text{Chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành)} + \text{Giá trị Quyền sử dụng đất}).$

$$LNo = 277.005.749.626 + (15\% \times V)$$

**9.2.7. Tổng chi phí phát triển (CF):**  $CF = G_{xd} + G_{bh} + LN$

$$= 1.231.308.895.797 + 50.812.522.159 + 277.005.749.626 + (15\% \times V) \text{ đồng.}$$

$$= 1.559.127.167.583 + (15\% \times V)$$

**9.3. Giá trị quyền sử dụng đất (V)**

Giá trị quyền sử dụng đất (V) = Tổng DTPT (DT) - Tổng CPPT (CF)

$$V = 5.081.252.215.936 \text{ đồng} - \{(1.559.127.167.583 + (15\% \times V)) \text{ đồng.}$$

$$V = 3.062.717.433.351 \text{ đồng.}$$

**Giá đất bình quân (thời hạn sử dụng đất 37,61 năm): 5.014.527 đồng/m<sup>2</sup>.**

**9B. XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH, THỜI ĐIỂM NGÀY 18/8/2025 (QUYẾT ĐỊNH SỐ 1016/QĐ-UBND NGÀY 18/8/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ) THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT TẠI QUYẾT ĐỊNH 392/QĐ-UBND NGÀY 15/8/2025 CỦA UBND PHƯỜNG HÒA CƯỜNG CHO DIỆN TÍCH 242.653,43 M<sup>2</sup> (DIỆN TÍCH THUÊ ĐẤT THEO HÌNH THỨC TRẢ TIỀN MỘT LẦN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1016/QĐ-UBND NGÀY 18/8/2025 CỦA UBND THÀNH PHỐ).**

**\* Diện tích và hình thức thuê đất:**

Căn cứ Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc điều chỉnh Quyết định cho thuê đất để Công ty TNHH Công viên Châu Á thực hiện dự án Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), TL 1:500;

Căn cứ Công văn số 4503/SNNMT-KTĐ ngày 21/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng v/v cung cấp thông tin làm căn cứ xác định giá đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown);

Căn cứ Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á về việc cung cấp thông tin phục vụ tính toán, xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown); Căn cứ Bảng chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị cho từng ô đất dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí (Da Nang Downtown) được gửi kèm theo Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026 của Công ty TNHH Công viên Châu Á;

Các công trình có thông số xây dựng và công năng từng tầng, số phòng căn hộ du lịch, số phòng khách sạn cụ thể như sau:

- Số lượng phòng khách sạn: 7.319 phòng với diện tích mỗi căn 45 m<sup>2</sup>.

- Số lượng căn hộ du lịch: 17.095 căn với diện tích mỗi căn 45 m<sup>2</sup>.

Cụ thể:

**Bảng thông số xây dựng và công năng từng tầng, diện tích, số phòng khách sạn**

Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDB tối đa (lần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
I	Đất thương mại dịch vụ	138.545,00		1.994.771,91		636.227,13		24.414	
1	Công trình TMDV cao tầng	45.969,00		920.029,38		268.062,72			
1.1	DV-1	2.900,00	10,96	57.965,48	3	15.861,99	43.474,11	-	
1.1.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.900,00		2.900,00			2.175,00	-	
1.1.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	2.900,00		5.800,00			4.350,00	-	
1.1.3	Khách sạn (Tầng 4-13)	1.539,55		15.395,46			11.546,60	257	Khách sạn
1.1.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	1.539,55		1.539,55			1.154,66	-	
1.1.5	Căn hộ du lịch (15-35)	1.539,55		32.330,47			24.247,85	539	Căn hộ du lịch
1.2	DV-2	2.900,00	10,10	64.269,27	3	19.094,76	48.201,95	-	
1.2.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.900,00		2.900,00			2.175,00	-	
1.2.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	2.900,00		5.800,00			4.350,00	-	
1.2.3	Khách sạn (Tầng 4-14)	1.501,87		16.520,59			12.390,45	275	Khách sạn
1.2.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.501,87		1.501,87			1.126,40	-	
1.2.5	Căn hộ du lịch (15-19,21-40)	1.501,87		37.546,80			28.160,10	626	Căn hộ du lịch
1.3	DV-3	2.900,00	9,46	67.871,49	3	21.520,29	50.903,62	-	
1.3.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.900,00		2.900,00			2.175,00	-	
1.3.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	2.900,00		5.800,00			4.350,00	-	
1.3.3	Khách sạn (Tầng 4-15)	1.408,85		16.906,14			12.679,61	282	Khách sạn
1.3.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.408,85		1.408,85			1.056,63	-	
1.3.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-45)	1.408,85		40.856,51			30.642,38	681	Căn hộ du lịch
1.4	DV-4	2.900,00	9,30	70.784,35	3	22.833,66	53.088,26	-	
1.4.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.900,00		2.900,00			2.175,00	-	
1.4.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	2.900,00		5.800,00			4.350,00	-	
1.4.3	Khách sạn (Tầng 4-15)	1.478,20		17.738,38			13.303,79	296	Khách sạn
1.4.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.478,20		1.478,20			1.108,65	-	
1.4.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-45)	1.478,20		42.867,76			32.150,82	714	Căn hộ du lịch
1.5	DV-5	2.900,00	10,40	62.626,20	3	18.065,25	46.969,65	-	
1.5.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.900,00		2.900,00			2.175,00	-	
1.5.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	2.900,00		5.800,00			4.350,00	-	
1.5.3	Khách sạn (Tầng 4-14)	1.457,46		16.032,11			12.024,09	267	Khách sạn
1.5.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.457,46		1.457,46			1.093,10	-	
1.5.5	Căn hộ du lịch (15-19,21-40)	1.457,46		36.436,62			27.327,47	607	Căn hộ du lịch
1.6	DV-6	2.900,00	10,90	59.565,67	3	16.394,22	44.674,25	-	
1.6.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.900,00		2.900,00			2.175,00	-	

Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDD tối đa (tần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
1.6.2	Tiên ích công cộng (Tầng 2-3)	2.900,00		5.800,00			4.350,00	-	
1.6.3	Khách sạn (Tầng 4-12)	1.640,83		14.767,45			11.075,59	246	Khách sạn
1.6.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	1.640,83		1.640,83			1.230,62	-	
1.6.5	Căn hộ du lịch (13-14,16-34)	1.640,83		34.457,39			25.843,04	574	Căn hộ du lịch
<b>1.7</b>	<b>DV-7</b>	<b>2.650,00</b>	<b>12,51</b>	<b>42.096,15</b>	<b>3</b>	<b>10.098,33</b>	<b>31.572,11</b>		
1.7.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.650,00		2.650,00			1.987,50	-	
1.7.2	Tiên ích công cộng (Tầng 2-3)	2.650,00		5.300,00			3.975,00	-	
1.7.3	Khách sạn (Tầng 4-11)	1.264,67		10.117,38			7.588,03	169	Khách sạn
1.7.4	Căn hộ du lịch (12-30)	1.264,67		24.028,77			18.021,58	400	Căn hộ du lịch
<b>1.8</b>	<b>DV-8</b>	<b>2.900,00</b>	<b>10,50</b>	<b>63.173,04</b>	<b>3</b>	<b>18.049,44</b>	<b>47.379,78</b>		
1.8.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.900,00		2.900,00			2.175,00	-	
1.8.2	Tiên ích công cộng (Tầng 2-3)	2.900,00		5.800,00			4.350,00	-	
1.8.3	Khách sạn (Tầng 4-10)	2.269,71		15.887,97			11.915,98	265	Khách sạn
1.8.4	Căn hộ du lịch (11-27)	2.269,71		38.585,07			28.938,80	643	Căn hộ du lịch
<b>1.9</b>	<b>DV-9</b>	<b>2.900,00</b>	<b>5,00</b>	<b>19.135,35</b>	<b>3</b>	<b>11.481,21</b>	<b>14.351,51</b>		
1.9.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1-4)	2.900,00		11.600,00			8.700,00	-	
1.9.2	Tiên ích công cộng (tầng 5)	2.900,00		7.535,35			5.651,51	-	
<b>1.10</b>	<b>DV-10</b>	<b>2.350,00</b>	<b>11,60</b>	<b>54.265,26</b>	<b>3</b>	<b>14.034,12</b>	<b>40.698,95</b>		
1.10.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.350,00		2.350,00			1.762,50	-	
1.10.2	Tiên ích công cộng (Tầng 2-3)	2.350,00		4.700,00			3.525,00	-	
1.10.3	Khách sạn (Tầng 4-15)	1.180,38		14.164,58			10.623,43	236	Khách sạn
1.10.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.180,38		1.180,38			885,29	-	
1.10.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-43)	1.180,38		31.870,30			23.902,73	531	Căn hộ du lịch
<b>1.11</b>	<b>DV-11</b>	<b>2.350,00</b>	<b>11,40</b>	<b>56.081,84</b>	<b>3</b>	<b>14.758,38</b>	<b>42.061,38</b>		
1.11.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.350,00		2.350,00			1.762,50	-	
1.11.2	Tiên ích công cộng (Tầng 2-3)	2.350,00		4.700,00			3.525,00	-	
1.11.3	Khách sạn (Tầng 4-14)	1.325,18		14.577,03			10.932,78	243	Khách sạn
1.11.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.325,18		1.325,18			993,89	-	
1.11.5	Căn hộ du lịch (15-19,21-40)	1.325,18		33.129,62			24.847,22	552	Căn hộ du lịch
<b>1.12</b>	<b>DV-12</b>	<b>2.350,00</b>	<b>11,85</b>	<b>49.604,10</b>	<b>3</b>	<b>12.559,29</b>	<b>37.203,08</b>		
1.12.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.350,00		2.350,00			1.762,50	-	
1.12.2	Tiên ích công cộng (Tầng 2-3)	2.350,00		4.700,00			3.525,00	-	
1.12.3	Khách sạn (Tầng 4-13)	1.251,59		12.515,91			9.386,93	209	Khách sạn
1.12.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	1.251,59		1.251,59			938,69	-	
1.12.5	Căn hộ du lịch (15-37)	1.251,59		28.786,60			21.589,95	480	Căn hộ du lịch

Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
1.13	DV-13	2.000,00	11,90	49.184,96	3	12.399,57	36.888,72	-	
1.13.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.000,00		2.000,00			1.500,00	-	
1.13.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	2.000,00		4.000,00			3.000,00	-	
1.13.3	Khách sạn (Tầng 4-12)	1.308,64		11.777,72			8.833,29	196	Khách sạn
1.13.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	1.308,64		1.308,64			981,48	-	
1.13.5	Căn hộ du lịch (13-36)	1.308,64		30.098,61			22.573,96	502	Căn hộ du lịch
1.14	DV-14	2.350,00	10,30	63.223,98	3	18.414,75	47.417,98	-	
1.14.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.350,00		2.350,00			1.762,50	-	
1.14.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	2.350,00		4.700,00			3.525,00	-	
1.14.3	Khách sạn (Tầng 4-15)	1.404,35		16.852,19			12.639,14	281	Khách sạn
1.14.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.404,35		1.404,35			1.053,26	-	
1.14.5	Căn hộ du lịch (16-19, 21-43)	1.404,35		37.917,43			28.438,07	632	Căn hộ du lịch
1.15	DV-15	3.519,00	9,31	42.228,00	3	13.610,46	31.671,00	-	
1.15.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1-3)	3.519,00		10.557,00			7.917,75	-	
1.15.2	Khách sạn (Tầng 4-5)	3.519,00		7.038,00			5.278,50	117	Khách sạn
1.15.3	Căn hộ du lịch (Tầng 6-10)	3.519,00		17.595,00			13.196,25	293	Căn hộ du lịch
1.15.4	Tiền ích công cộng (tầng 11-12)	3.519,00		7.038,00			5.278,50	-	
1.16	DV-16	2.200,00	10,60	61.954,24	3	17.534,22	46.465,68	-	
1.16.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.200,00		2.200,00			1.650,00	-	
1.16.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2 - 3)	2.200,00		4.400,00			3.300,00	-	
1.16.3	Khách sạn (Tầng 4-15)	1.383,86		16.606,27			12.454,70	277	Khách sạn
1.16.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	1.383,86		1.383,86			1.037,89	-	
1.16.5	Căn hộ du lịch (16-19, 21-43)	1.383,86		37.364,11			28.023,09	623	Căn hộ du lịch
1.17	DV-17	3.000,00	9,51	36.000,00	3	11.352,78	27.000,00	-	
1.17.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1-3)	3.000,00		9.000,00			6.750,00	-	
1.17.2	Khách sạn (Tầng 4-6)	3.000,00		9.000,00			6.750,00	150	Khách sạn
1.17.3	Căn hộ du lịch (Tầng 7-12)	3.000,00		18.000,00			13.500,00	300	Căn hộ du lịch
2	Nhà hát kết hợp TMDV	9.000,00	7,00	100.000,00	2	28.574,28		-	Nhà hát, kết hợp TMDV (Nhà hát 2000 chỗ)
3	Công trình dịch vụ hỗn hợp	39.802,50		746.520,60		276.646,45			
3.1	HHI	16.000,00	6,74	250.000,00	4	148.468,84			
3.1.1	Trung tâm thương mại (Tầng 1-4)	16.000,00		62.528,00			46.896,00	-	
3.1.2	Tiền nghi khách sạn (Tầng 5)			9.379,00			7.034,25	-	

Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
3.1.3	Văn phòng (Tầng 6-18)			57.616,00			43.212,00	-	
3.1.4	Tầng lánh nạn (Tầng 19)			3.713,00			2.784,75	-	
3.1.5	Sân vườn (Tầng 20)			3.713,00			2.784,75	-	
3.1.6	Căn hộ du lịch (Tầng 21-31,33-48)			64.825,00			48.618,75	1.080	Căn hộ du lịch
3.1.7	Tầng lánh nạn (Tầng 32, 43)			5.186,00			3.889,50	-	
3.1.8	Sân vườn (Tầng 44)			2.593,00			1.944,75	-	
3.1.9	Khách sạn (Tầng 49-60,62)			26.000,00			19.500,00	433	Khách sạn
3.1.10	Tầng lánh nạn (Tầng 61)			2.000,00			1.500,00	-	
3.1.11	Đài quan sát (Tầng 63-68)			10.770,00			8.077,50	-	
3.1.12	Tầng lánh nạn (Tầng 69)			1.677,00			1.257,75	-	
3.2	HH2	3.060,00	3,82	15.300,00	3	12.020,19	11.475,00	-	
3.3	HH3	2.932,50	12,20	45.298,60	3	11.139,12	33.973,95	-	
3.3.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	2.932,50		2.932,50			2.199,38	-	
3.3.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2)	2.492,12		2.492,12			1.869,09	-	
3.3.3	Khách sạn (Tầng 3-7)	2.492,12		12.460,62			9.345,46	208	Khách sạn
3.3.4	Căn hộ du lịch (14-20)	2.492,12		27.413,36			20.560,02	457	Căn hộ du lịch
3.4	HH4	1.700,00	12,80	25.500,00	3	6.788,85	19.125,00	-	
3.4.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.700,00		1.700,00			1.275,00	-	
3.4.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2)	1.700,00		1.700,00			1.275,00	-	
3.4.3	Khách sạn (Tầng 3-6)	1.700,00		6.800,00			5.100,00	113	Khách sạn
3.4.4	Căn hộ du lịch (7-20)	1.700,00		15.300,00			11.475,00	255	Căn hộ du lịch
3.5	HH5	1.950,00	12,80	36.544,00	3	8.564,52	27.408,00	-	
3.5.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.950,00		1.950,00			1.462,50	-	
3.5.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2)	1.950,00		1.950,00			1.462,50	-	
3.5.3	Khách sạn (Tầng 3-7)	1.813,56		9.067,78			6.800,83	151	Khách sạn
3.5.4	Căn hộ du lịch (8-20)	1.813,56		23.576,22			17.682,17	393	Căn hộ du lịch
3.6	HH6	1.500,00	12,80	36.670,00	3	8.591,19	27.502,50	-	
3.6.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.500,00		1.500,00			1.125,00	-	
3.6.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2)	1.500,00		1.500,00			1.125,00	-	
3.6.3	Khách sạn (Tầng 3 -10)	1.202,50		9.620,00			7.215,00	160	Khách sạn
3.6.4	Căn hộ du lịch (Tầng 11-30)	1.202,50		24.050,00			18.037,50	401	Căn hộ du lịch
3.7	HH7	1.500,00	12,77	39.432,00	3	9.264,72	29.574,00	-	
3.7.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.500,00		1.500,00			1.125,00	-	
3.7.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.500,00		3.000,00			2.250,00	-	
3.7.3	Khách sạn (Tầng 4-15)	873,30		10.479,60			7.859,70	175	Khách sạn

Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDD tối đa (tần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
3.7.4	Tầng lánh nạn (Tầng 16)	873,30		873,30			654,98	-	
3.7.5	Căn hộ du lịch (17-43)	873,30		23.579,10			17.684,33	393	Căn hộ du lịch
<b>3.8</b>	<b>HH8</b>	<b>1.500,00</b>	<b>12,80</b>	<b>37.760,00</b>	<b>3</b>	<b>8.855,46</b>	<b>28.320,00</b>	-	
3.8.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.500,00		1.500,00			1.125,00	-	
3.8.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.500,00		3.000,00			2.250,00	-	
3.8.3	Khách sạn (Tầng 4-15)	831,50		9.978,00			7.483,50	166	Khách sạn
3.8.4	Tầng lánh nạn (Tầng 16)	831,50		831,50			623,63	-	
3.8.5	Căn hộ du lịch (17-43)	831,50		22.450,50			16.837,88	374	Căn hộ du lịch
<b>3.9</b>	<b>HH9</b>	<b>1.500,00</b>	<b>12,37</b>	<b>43.727,95</b>	<b>3</b>	<b>10.604,73</b>	<b>32.795,96</b>	-	
3.9.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.500,00		1.500,00			1.125,00	-	
3.9.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.500,00		3.000,00			2.250,00	-	
3.9.3	Khách sạn (Tầng 4-14)	1.032,31		11.355,46			8.516,59	189	Khách sạn
3.9.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	1.032,31		1.032,31			774,24	-	
3.9.5	Căn hộ du lịch (16-41)	1.032,31		26.840,18			20.130,13	447	Căn hộ du lịch
<b>3.10</b>	<b>HH10</b>	<b>1.605,00</b>	<b>12,33</b>	<b>44.203,05</b>	<b>3</b>	<b>10.752,42</b>	<b>33.152,29</b>	-	
3.10.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.605,00		1.605,00			1.203,75	-	
3.10.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.605,00		3.210,00			2.407,50	-	
3.10.3	Khách sạn (Tầng 4-14)	1.036,53		11.401,80			8.551,35	190	Khách sạn
3.10.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	1.036,53		1.036,53			777,40	-	
3.10.5	Căn hộ du lịch (16-41)	1.036,53		26.949,72			20.212,29	449	Căn hộ du lịch
<b>3.11</b>	<b>HH11</b>	<b>1.600,00</b>	<b>12,17</b>	<b>46.063,45</b>	<b>3</b>	<b>11.353,29</b>	<b>34.547,59</b>	-	
3.11.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.600,00		1.600,00			1.200,00	-	
3.11.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.600,00		3.200,00			2.400,00	-	
3.11.3	Khách sạn (Tầng 4-14)	1.115,23		12.267,51			9.200,63	204	Khách sạn
3.11.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	1.115,23		1.115,23			836,42	-	
3.11.5	Căn hộ du lịch (16-40)	1.115,23		27.880,71			20.910,53	465	Căn hộ du lịch
<b>3.12</b>	<b>HH12</b>	<b>1.555,00</b>	<b>12,39</b>	<b>43.550,85</b>	<b>3</b>	<b>10.541,01</b>	<b>32.663,14</b>	-	
3.12.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.555,00		1.555,00			1.166,25	-	
3.12.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.555,00		3.110,00			2.332,50	-	
3.12.3	Khách sạn (Tầng 4-14)	1.050,97		11.560,66			8.670,49	193	Khách sạn
3.12.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	1.050,97		1.050,97			788,23	-	
3.12.5	Căn hộ du lịch (16-40)	1.050,97		26.274,22			19.705,67	438	Căn hộ du lịch
<b>3.13</b>	<b>HH13</b>	<b>1.800,00</b>	<b>12,39</b>	<b>43.488,90</b>	<b>3</b>	<b>10.530,99</b>	<b>32.616,68</b>	-	
3.13.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.800,00		1.800,00			1.350,00	-	
3.13.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.800,00		3.600,00			2.700,00	-	

Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
3.13.3	Khách sạn (Tầng 4-13)	1.120,26		11.202,62			8.401,96	187	Khách sạn
3.13.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	1.120,26		1.120,26			840,20	-	
3.13.5	Căn hộ du lịch(15-37)	1.120,26		25.766,02			19.324,52	429	Căn hộ du lịch
<b>3.14</b>	<b>HH14</b>	<b>1.600,00</b>	<b>12,75</b>	<b>38.981,80</b>	<b>3</b>	<b>9.171,12</b>	<b>29.236,35</b>		
3.14.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	1.600,00		1.600,00			1.200,00	-	
3.14.2	Tiền ích công cộng (Tầng 2-3)	1.600,00		3.200,00			2.400,00	-	
3.14.3	Khách sạn (Tầng 4-13)	1.005,35		10.053,47			7.540,10	168	Khách sạn
3.14.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	1.005,35		1.005,35			754,01	-	
3.14.5	Căn hộ du lịch(15-37)	1.005,35		23.122,98			17.342,24	385	Căn hộ du lịch
<b>4</b>	<b>Công trình TMDV thấp tầng</b>	<b>34.431,55</b>		<b>206.812,36</b>		<b>49.827</b>	<b>155.109</b>		
4.1	TM-1	908,19	4,8	5.449,15	1	1.135,24	4.086,86	91	Căn hộ du lịch
4.2	TM-2	475,81	4,8	2.854,85	1	594,76	2.141,14	48	Căn hộ du lịch
4.3	TM-3	516,09	4,8	3.096,53	1	645,11	2.322,40	52	Căn hộ du lịch
4.4	TM-4	664,19	4,8	3.985,15	1	830,24	2.988,86	66	Căn hộ du lịch
4.5	TM-5	764,46	4,8	4.586,74	1	955,57	3.440,05	76	Căn hộ du lịch
4.6	TM-6	862,52	4,8	5.175,12	1	1.078,15	3.881,34	86	Căn hộ du lịch
4.7	TM-7	775,12	4,8	4.650,72	1	968,90	3.488,04	78	Căn hộ du lịch
4.8	TM-8	925,58	4,8	5.553,46	1	1.156,97	4.165,09	93	Căn hộ du lịch
4.9	TM-9	809,15	4,8	4.854,91	1	1.011,44	3.641,18	81	Căn hộ du lịch
4.10	TM-10	863,91	4,8	5.183,47	1	1.079,89	3.887,60	86	Căn hộ du lịch
4.11	TM-11	769,77	4,8	4.618,61	1	962,21	3.463,96	77	Căn hộ du lịch
4.12	TM-12	860,42	4,8	5.162,54	1	1.075,53	3.871,91	86	Căn hộ du lịch
4.13	TM-13	901,04	4,8	5.406,24	1	1.126,30	4.054,68	90	Căn hộ du lịch
4.14	TM-14	563,30	4,8	3.379,78	1	704,12	2.534,83	56	Căn hộ du lịch
4.15	TM-15	706,40	4,8	4.238,40	1	883,00	3.178,80	71	Căn hộ du lịch
4.16	TM-16	482,34	4,8	2.894,02	1	602,92	2.170,51	48	Căn hộ du lịch
4.17	TM-17	786,20	4,8	4.717,20	1	982,75	3.537,90	79	Căn hộ du lịch
4.18	TM-18	432,07	5,6	3.024,50	1	540,09	2.268,38	50	Căn hộ du lịch
4.19	TM-19	432,08	5,6	3.024,56	1	540,10	2.268,42	50	Căn hộ du lịch
4.20	TM-20	739,77	5,6	5.178,38	1	924,71	3.883,78	86	Căn hộ du lịch
4.21	TM-21	668,83	5,6	4.681,82	1	836,04	3.511,37	78	Căn hộ du lịch
4.22	TM-22	811,24	5,6	5.678,68	1	1.014,05	4.259,01	95	Căn hộ du lịch
4.23	TM-23	711,32	5,6	4.979,24	1	889,15	3.734,43	83	Căn hộ du lịch
4.24	TM-24	710,17	5,6	4.971,18	1	887,71	3.728,38	83	Căn hộ du lịch
4.25	TM-25	661,96	5,6	4.633,72	1	827,45	3.475,29	77	Căn hộ du lịch

Sit	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDD tối đa (lần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
4.26	TM-26	478,90	5,6	3.352,33	1	598,63	2.514,25	56	Căn hộ du lịch
4.27	TM-27	698,93	5,6	4.892,50	1	873,66	3.669,37	82	Căn hộ du lịch
4.28	TM-28	474,21	5,6	3.319,46	1	592,76	2.489,59	55	Căn hộ du lịch
4.29	TM-29	693,60	5,6	4.855,20	1	867,00	3.641,40	81	Căn hộ du lịch
4.30	TM-30	444,94	5,6	3.114,55	1	556,17	2.335,91	52	Căn hộ du lịch
4.31	TM-31	446,70	5,6	3.126,93	1	558,38	2.345,20	52	Căn hộ du lịch
4.32	TM-32	868,45	5,6	6.079,14	1	1.085,56	4.559,35	101	Căn hộ du lịch
4.33	TM-33	868,45	4,8	5.210,69	1	1.085,56	3.908,02	87	Căn hộ du lịch
4.34	TM-34	868,45	4,8	5.210,69	1	1.085,56	3.908,02	87	Khách sạn
4.35	TM-35	868,45	4,8	5.210,69	1	1.085,56	3.908,02	87	Khách sạn
4.36	TM-36	868,45	4,8	5.210,69	1	1.085,56	3.908,02	87	Khách sạn
4.37	TMVS-1	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.38	TMVS-2	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.39	TMVS-3	303,87	2,5	1.519,35	1	607,74	1.139,51	25	Khách sạn
4.40	TMVS-4	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.41	TMVS-5	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.42	TMVS-6	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.43	TMVS-7	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.44	TMVS-8	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.45	TMVS-9	150,00	2,5	750,00	1	300,00	562,50	13	Khách sạn
4.46	TMVS-10	150,00	2,5	750,00	1	300,00	562,50	13	Khách sạn
4.47	TMVS-11	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.48	TMVS-12	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.49	TMVS-13	303,84	2,5	1.519,20	1	607,68	1.139,40	25	Khách sạn
4.50	TMVS-14	303,82	2,5	1.519,08	1	607,63	1.139,31	25	Khách sạn
4.51	TMVS-15	303,86	2,5	1.519,28	1	607,71	1.139,46	25	Khách sạn
4.52	TMVS-16	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.53	TMVS-17	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.54	TMVS-18	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.55	TMVS-19	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.56	TMVS-20	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.57	TMVS-21	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.58	TMVS-22	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.59	TMVS-23	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.60	TMVS-24	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn

Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	HS SDDP tối đa (lần)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn hữu dụng (m <sup>2</sup> /sàn)	Số căn hộ/khách sạn	Ghi chú
4.61	TMVS-25	150,00	2,5	750,00	1	300,00	562,50	13	Khách sạn
4.62	TMVS-26	313,69	2,5	1.568,45	1	627,38	1.176,34	26	Khách sạn
4.63	TMVS-27	321,04	2,5	1.605,20	1	642,08	1.203,90	27	Khách sạn
4.64	TMVS-28	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.65	TMVS-29	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.66	TMVS-30	150,00	2,5	750,00	1	300,00	562,50	13	Khách sạn
4.67	TMVS-31	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
4.68	TMVS-32	300,00	2,5	1.500,00	1	600,00	1.125,00	25	Khách sạn
<b>5</b>	<b>Công trình dịch vụ hiện trạng</b>	<b>9.341,95</b>		<b>21.409,57</b>		<b>13.116,66</b>		-	
5.1	Sunwheel - Khu trò chơi trong nhà	3.774,71		14.192,33	2	7.549,42	10.644,25	-	
5.2	Trò chơi mạo hiểm SLC-689	497,01		497,01	1	497,01	372,76	-	
5.3	Tàu lượn siêu tốc	687,66		687,66	1	687,66	515,75	-	
5.4	Mái che	2.732,57		2.732,57	1	2.732,57	2.049,43	-	
5.5	Nhà Điều hành + Kỹ thuật	1.000,00		2.000,00	1	1.000,00	1.500,00	-	
5.6	Trạm điện, nhà vệ sinh công cộng	650,00		1.300,00	1	650,00	975,00	-	

**Căn cứ Công văn số 121/HĐTĐGD ngày 24/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 17/2026:**

*“Căn cứ thông tin theo cung cấp của chủ đầu tư tại Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026 về việc cung cấp thông tin phục vụ tính toán, xác định giá đất cụ thể dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown); đơn vị tư vấn đã tính toán phương án giá đất theo phương án là khoảng 70% bán căn hộ và 30% cho thuê khách sạn.*

*Để có cơ sở xác định và thẩm định phương án đảm bảo quy định và phù hợp, Hội đồng đề nghị Sở NNMT làm việc với chủ đầu tư để cung cấp thông tin về dự toán chi phí đầu tư xây dựng của dự án theo 02 phương án ((i) phương án đầu tư theo loại hình bán 100% căn hộ; (ii) phương án đầu tư theo loại hình kinh doanh 100% cho thuê khách sạn) trong thời gian sớm nhất; trên cơ sở đó cung cấp cho đơn vị tư vấn để tính toán thêm 02 phương án giá đất theo loại hình bán căn hộ và cho thuê phòng khách sạn. Cụ thể:*

- Phương án 1: phương án giá đất theo loại hình bán căn hộ (tỷ lệ 100% bán căn hộ).
- Phương án 2: phương án giá đất theo loại hình cho thuê phòng khách sạn (tỷ lệ 100% cho thuê phòng khách sạn).”

Do đó, đơn vị tư vấn đã thực hiện tổng cộng 3 phương án:

- Phương án 1: Theo hồ sơ cung cấp của chủ đầu tư tại Công văn số 58/2026/CV/APC ngày 18/4/2026: khoảng 70% bán căn hộ và 30% cho thuê khách sạn.
- Phương án 2: Theo loại hình bán căn hộ (tỷ lệ 100% bán căn hộ).
- Phương án 3: Theo loại hình cho thuê phòng khách sạn (tỷ lệ 100% cho thuê phòng khách sạn).

Căn cứ Dự thảo chứng thư định giá đất kèm Báo cáo thuyết minh phương án giá đất ngày 12/5/2026;

Đồng thời, căn cứ các Văn bản của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng, gồm: Công văn số 126/HĐTĐGD ngày 28/4/2026; Công văn số 135/HĐTĐGD ngày 07/5/2026; Công văn số 141/HĐTĐGD ngày 11/5/2026 và Công văn số 146/HĐTĐGD ngày 13/5/2026 về việc thông báo kết luận họp Hội đồng thẩm định giá đất: *Qua 03 phương án xác định giá đất nêu trên, thì để đạt hiệu quả sử dụng đất cao nhất, Hội đồng thống nhất đề nghị Sở NNMT tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền kết quả theo phương án 2 (theo loại hình bán căn hộ (tỷ lệ 100% bán căn hộ)).*

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

### **9.1. Doanh thu phát triển**

Doanh thu phát triển của dự án sẽ đến từ:

- Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại, dịch vụ.
- Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ du lịch.
- Doanh thu từ hoạt động trông giữ xe từ các tầng hầm.

#### **9.1.1. Doanh thu cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng:**

##### **a. Ước tính giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng**

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

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của



Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ: “*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 này; 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 và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này”.*

Căn cứ khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ: “*Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*”

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

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

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

*Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này”*

Tổ chức thực hiện định giá đất thu thập, phân tích, đánh giá các thông tin liên quan về giá cho thuê sản phẩm kinh doanh từ dữ liệu được cung cấp. Giá mặt bằng chung của các tài sản thu thập là 266.967 đồng/m<sup>2</sup> (bao gồm giá thuê của cả tầng 1 và tầng trên).

Từ những cơ sở nêu trên, theo kết quả khảo sát, thu thập thông tin để ước tính giá chuyển nhượng phù hợp với thời điểm định giá, mục đích sử dụng đất, loại trừ các yếu tố cá biệt không phổ biến, đối chiếu quy định tại Điểm a khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Điểm a Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP) và đảm bảo nguyên tắc quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Điểm b Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP), Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin về giá thuê gần với giá mặt bằng chung, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và gần nhất với thời điểm định giá, cụ thể:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Địa chỉ	Số 01 Phan Đăng Lưu, thành phố Đà Nẵng	Số 484-486, đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

2	<b>Nguồn tin</b>	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất	Phiếu thu thập thông tin về thửa đất
3	<b>Thời gian thuê/cho thuê</b>	1/1/2024-31/12/2025	13/2/2025-12/8/2025	10/1/2024-tháng 1/2026
4	<b>Mục đích sử dụng</b>	Cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng	Cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng	Cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng
5	<b>Vị trí, địa điểm</b>	Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSĐG khoảng 0,5km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 80.500.000 đồng/m <sup>2</sup>	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSĐG khoảng 0,7km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đoạn từ 2 Tháng 9 đến Lê Thanh Nghị: 60.240.000 đồng/m <sup>2</sup>
6	<b>Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)</b>	Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền
7	<b>Tầng cao &amp; khả năng khai thác kinh doanh</b>	Tầng 2	Tầng 6	Tầng 5
8	<b>Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện</b>	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
9	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
10	<b>Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m<sup>2</sup>/tháng)</b>	272.727	290.950	176.000

**\* Đơn giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng tầng 2 trở lên**

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

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

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

*Điểm này được sửa đổi bởi Điểm đ Khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 15/08/2025: “a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;”*

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

sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

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

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

Căn cứ theo Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: “Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.” Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất thực hiện điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

+ TSDG: Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup>. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS 1: Tài sản thuộc tòa nhà trong Công viên Châu Á, thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất chênh lệch 0 đồng/m<sup>2</sup> so với TSDG. Tương ứng với tỷ lệ 100%.

+ TSSS 2: Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu; Cách TSDG khoảng 0,5km; Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 80.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất chênh lệch so với TSDG là 80.500.000 đồng/m<sup>2</sup> / 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup> = 126%. Tương ứng với tỷ lệ 126%.

+ TSSS 3: Tài sản thuộc tòa nhà có địa chỉ 06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu; Cách TSDG khoảng 0,7km; Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đoạn từ 2 Tháng 9 đến Lê Thanh Nghị: 60.240.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất chênh lệch so với TSDG là 60.240.000 đồng/m<sup>2</sup> / 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup> = 93%. Tương ứng với tỷ lệ 93%.

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

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

+ TSSS1: Khu đất cùng vị trí với TSDG, Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền có hệ số là 1,3. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

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

+ TSSS3: Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền, hệ số là 1. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ  $(1/1,3) \times 100\% = 77\%$ .

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

+ TSDG: có vị trí tại tầng 2 trở lên, TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: có vị trí tại tầng 2 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS2: có vị trí tại tầng 6 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

+ TSSS3: có vị trí tại tầng 5 nên có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác kinh doanh tương đương với TSDG. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

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

+ TSDG thuộc khu vực có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định, tỷ lệ 100%.

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

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

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

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

**- Đơn giá cho thuê sàn thương mại, dịch vụ, văn phòng (tầng 2 trở lên) bình quân chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ: 278.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng.**

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá cho thuê bình quân chưa bao gồm VAT (đồng/m <sup>2</sup> /tháng)		272.727	290.950	176.000
1	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	Tài sản thuộc tòa nhà DMT Group tiếp giáp đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG khoảng 0,5km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường 2 tháng 9 - Đoạn từ Tiểu La đến Xô Viết Nghệ Tĩnh: 80.500.000 đồng/m <sup>2</sup>	06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu - Cách TSDG khoảng 0,7km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Đoạn từ 2 Tháng 9 đến Lê Thanh Nghị: 60.240.000 đồng/m <sup>2</sup>
	Đánh giá		Tương đương	Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	126%	93%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	-20,63%	7,53%
	Mức điều chỉnh		0	-60.023	13.253
2	Điều kiện về giao thông (Số mặt tiền tiếp giáp)	Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 04 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền	Khu đất tiếp giáp 1 mặt tiền
	Đánh giá		Tương đương	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	77%	77%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	29,87%	29,87%
	Mức điều chỉnh		0	86.907	52.571
3	Tầng cao & khả năng khai thác kinh doanh	Tầng 2 trở lên	Tầng 2	Tầng 6	Tầng 5
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương

	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định	Điều kiện cấp điện, cấp thoát nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
B	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	277.462	272.727	317.834	241.824
	Làm tròn	278.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSĐG/Giá chỉ dẫn TSSS		-1,93%	12,53%	-14,96%

**\* Đơn giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ, văn phòng tầng 1**

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

ĐVT: đồng/m<sup>2</sup>

STT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá thuê mặt bằng			Thời điểm	Nguồn thông tin
			Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ		
			(1)	(2)	(3) = (2)/(1)		
1	Trung tâm thương mại Vincom	910A Ngô Quyền	1.500.000	740.250	49%	Năm 2023	Hợp đồng thuê mặt bằng
2	Tòa nhà Luxury	205 Trần Phú	940.000	602.000	64%	Năm 2023	
3	Tòa nhà Home Center	142 Nguyễn Thị Minh Khai	14,5\$	9,5\$	66%	Năm 2024	Theo điều tra thông tin thị trường
4	Tòa nhà Logi 3	01 Nguyễn Văn Linh	44\$	25\$	57%	Quý I/2024	Báo cáo thị trường BĐS Đà Nẵng của Hội môi giới bất động sản Việt Nam
5	Tòa nhà DMT	484-486 đường 2/9	16\$	13\$	81%		
6	Tòa nhà Crystal Tower	65 Hải Phòng	25\$	19\$	76%		
7	Tòa nhà văn phòng 2-9	168-170 Xô Viết Nghệ Tĩnh	8\$	5\$	63%		
8	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	41\$	28\$	68%		
Tỷ lệ bình quân					65%		

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

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

$$= 278.000 / 65\% = 427.692 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng.}$$

(Làm tròn: 428.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng)

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

Căn cứ điểm d khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

*“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, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi 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 hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.*

*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.*

*Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định”.*

Căn cứ theo các hợp đồng cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng thu thập được, đa số (08 hợp đồng) các hợp đồng thể hiện mức biến động giá: hai năm đầu không tăng giá, sau đó mỗi chu kỳ 02 năm tăng 10%.

Địa chỉ tài sản cho thuê (sàn thương mại, văn phòng)	Diện tích cho thuê (m <sup>2</sup> )	Tầng cho thuê	Thời gian cho thuê	
Tòa nhà Thư Dung Plaza số 87 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu	50	Tầng 1	15/03/2024	14/03/2028
Tòa nhà Phương Đông, 1N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu	60	Tầng 1	20/03/2022	19/02/2028
Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	45,5	1	01/04/2021	31/03/2026
Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	45,5	1	01/08/2017	31/07/2025
Tòa nhà số 02 Quang Trung, quận Hải Châu	70	10	15/11/2022	14/11/2024
109 Hải Phòng, phường Thạch Thang	80	1	20/04/2021	20/05/2027
Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	104	Tầng 3	01/07/2022	30/06/2027
Tòa nhà Ricco, số 363 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khê Trung, quận Cẩm Lệ	254	Tầng 5	27/06/2022	11/07/2027

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

### b. Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh

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

- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công  $\geq 75\%$  diện tích sàn xây dựng: xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công  $< 75\%$  diện tích sàn xây dựng: tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng.”

Dự án chưa được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh = 75% diện tích sàn xây dựng.

### c. Thời gian kinh doanh mỗi năm: 12 tháng.

### d. Doanh thu hàng năm

Thông số diện tích cụ thể như sau:

+ Diện tích tầng 1 bằng diện tích xây dựng tối đa

+ Diện tích tầng 2 trở lên = Diện tích sàn xây dựng - Diện tích tầng 1

+ Diện tích sàn kinh doanh = 75% diện tích sàn xây dựng.

TT	HẠNG MỤC	Công năng	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 2 trở lên (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>Công trình TMDV cao tầng</b>					
<b>1.1</b>	<b>DV-1</b>					
1.1.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.900,00	2.175,00	2.175,00	
1.1.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.800,00	4.350,00		4.350,00
1.1.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	TMDV VP	1.539,55	1.154,66		1.154,66
<b>1.2</b>	<b>DV-2</b>					
1.2.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.900,00	2.175,00	2.175,00	
1.2.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.800,00	4.350,00		4.350,00
1.2.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.501,87	1.126,40		1.126,40
<b>1.3</b>	<b>DV-3</b>					
1.3.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.900,00	2.175,00	2.175,00	
1.3.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.800,00	4.350,00		4.350,00
1.3.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.408,85	1.056,63		1.056,63
<b>1.4</b>	<b>DV-4</b>					
1.4.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.900,00	2.175,00	2.175,00	
1.4.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.800,00	4.350,00		4.350,00
1.4.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.478,20	1.108,65		1.108,65
<b>1.5</b>	<b>DV-5</b>					

100  
 Y  
 N  
 GIÁ  
 NH  
 ONG  
 1-19

TT	HẠNG MỤC	Công năng	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 2 trở lên (m <sup>2</sup> )
1.5.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.900,00	2.175,00	2.175,00	
1.5.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.800,00	4.350,00		4.350,00
1.5.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.457,46	1.093,10		1.093,10
<b>1.6</b>	<b>DV-6</b>					
1.6.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.900,00	2.175,00	2.175,00	
1.6.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.800,00	4.350,00		4.350,00
1.6.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	TMDV VP	1.640,83	1.230,62		1.230,62
<b>1.7</b>	<b>DV-7</b>					
1.7.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.650,00	1.987,50	1.987,50	
1.7.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.300,00	3.975,00		3.975,00
<b>1.8</b>	<b>DV-8</b>					
1.8.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.900,00	2.175,00	2.175,00	
1.8.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	5.800,00	4.350,00		4.350,00
<b>1.9</b>	<b>DV-9</b>					
1.9.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1-4)	TMDV VP	11.600,00	8.700,00	2.175,00	6.525,00
1.9.2	Tiện ích công cộng (tầng 5)	TMDV VP	7.535,35	5.651,51		5.651,51
<b>1.10</b>	<b>DV-10</b>					
1.10.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.350,00	1.762,50	1.762,50	
1.10.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	4.700,00	3.525,00		3.525,00
1.10.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.180,38	885,29		885,29
<b>1.11</b>	<b>DV-11</b>					
1.11.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.350,00	1.762,50	1.762,50	
1.11.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	4.700,00	3.525,00		3.525,00
1.11.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.325,18	993,89		993,89
<b>1.12</b>	<b>DV-12</b>					
1.12.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.350,00	1.762,50	1.762,50	
1.12.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	4.700,00	3.525,00		3.525,00
1.12.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	TMDV VP	1.251,59	938,69		938,69
<b>1.13</b>	<b>DV-13</b>					
1.13.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.000,00	1.500,00	1.500,00	
1.13.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	4.000,00	3.000,00		3.000,00
1.13.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	TMDV VP	1.308,64	981,48		981,48
<b>1.14</b>	<b>DV-14</b>					
1.14.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.350,00	1.762,50	1.762,50	
1.14.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	4.700,00	3.525,00		3.525,00
1.14.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.404,35	1.053,26		1.053,26
<b>1.15</b>	<b>DV-15</b>					
1.15.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1-3)	TMDV VP	10.557,00	7.917,75	2.639,25	5.278,50
1.15.4	Tiện ích công cộng (tầng 11-12)	TMDV VP	7.038,00	5.278,50		5.278,50
<b>1.16</b>	<b>DV-16</b>					
1.16.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.200,00	1.650,00	1.650,00	
1.16.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	4.400,00	3.300,00		3.300,00
1.16.4	Tầng lánh nạn (Tầng 20)	TMDV VP	1.383,86	1.037,89		1.037,89
<b>1.17</b>	<b>DV-17</b>					
1.17.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1-3)	TMDV VP	9.000,00	6.750,00	2.250,00	4.500,00
2	Nhà hát kết hợp TMDV	TMDV VP	100.000,00	75.000,00	6.750,00	68.250,00

TT	HẠNG MỤC	Công năng	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 2 trở lên (m <sup>2</sup> )
3	Công trình dịch vụ hỗn hợp					
3.1	<b>HH1</b>					
3.1.1	Trung tâm thương mại (Tầng 1-4)	TMDV VP	62.528,00	46.896,00	12.000,00	34.896,00
3.1.2	Tiền nghi khách sạn (Tầng 5)	TMDV VP	9.379,00	7.034,25		7.034,25
3.1.3	Văn phòng (Tầng 6-18)	TMDV VP	57.616,00	43.212,00		43.212,00
3.1.4	Tầng lánh nạn (Tầng 19)	TMDV VP	3.713,00	2.784,75		2.784,75
3.1.5	Sân vườn (Tầng 20)	TMDV VP	3.713,00	2.784,75		2.784,75
3.1.7	Tầng lánh nạn (Tầng 32, 43)	TMDV VP	5.186,00	3.889,50		3.889,50
3.1.8	Sân vườn (Tầng 44)	TMDV VP	2.593,00	1.944,75		1.944,75
3.1.10	Tầng lánh nạn (Tầng 61)	TMDV VP	2.000,00	1.500,00		1.500,00
3.1.11	Đài quan sát (Tầng 63-68)	TMDV VP	10.770,00	8.077,50		8.077,50
3.1.12	Tầng lánh nạn (Tầng 69)	TMDV VP	1.677,00	1.257,75		1.257,75
3.2	<b>HH2</b>	TMDV VP	<b>15.300,00</b>	11.475,00	2.295,00	9.180,00
3.3	<b>HH3</b>					
3.3.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	2.932,50	2.199,38	2.199,38	
3.3.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2)	TMDV VP	2.492,12	1.869,09		1.869,09
3.4	<b>HH4</b>					
3.4.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.700,00	1.275,00	1.275,00	
3.4.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2)	TMDV VP	1.700,00	1.275,00		1.275,00
3.5	<b>HH5</b>					
3.5.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.950,00	1.462,50	1.462,50	
3.5.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2)	TMDV VP	1.950,00	1.462,50		1.462,50
3.6	<b>HH6</b>					
3.6.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.500,00	1.125,00	1.125,00	
3.6.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2)	TMDV VP	1.500,00	1.125,00		1.125,00
3.7	<b>HH7</b>					
3.7.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.500,00	1.125,00	1.125,00	
3.7.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.000,00	2.250,00		2.250,00
3.7.4	Tầng lánh nạn (Tầng 16)	TMDV VP	873,3	654,98		654,98
3.8	<b>HH8</b>					
3.8.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.500,00	1.125,00	1.125,00	
3.8.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.000,00	2.250,00		2.250,00
3.8.4	Tầng lánh nạn (Tầng 16)	TMDV VP	831,5	623,63		623,63
3.9	<b>HH9</b>					
3.9.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.500,00	1.125,00	1.125,00	
3.9.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.000,00	2.250,00		2.250,00
3.9.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	TMDV VP	1.032,31	774,24		774,24
3.10	<b>HH10</b>					
3.10.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.605,00	1.203,75	1.203,75	
3.10.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.210,00	2.407,50		2.407,50
3.10.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	TMDV VP	1.036,53	777,4		777,4
3.11	<b>HH11</b>					
3.11.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.600,00	1.200,00	1.200,00	
3.11.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.200,00	2.400,00		2.400,00
3.11.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	TMDV VP	1.115,23	836,42		836,42
3.12	<b>HH12</b>					
3.12.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.555,00	1.166,25	1.166,25	
3.12.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.110,00	2.332,50		2.332,50
3.12.4	Tầng lánh nạn (Tầng 15)	TMDV VP	1.050,97	788,23		788,23
3.13	<b>HH13</b>					
3.13.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.800,00	1.350,00	1.350,00	
3.13.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.600,00	2.700,00		2.700,00

TT	HẠNG MỤC	Công năng	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 1 (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng tầng 2 trở lên (m <sup>2</sup> )
	3)					
3.13.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	TMDV VP	1.120,26	840,2		840,2
<b>3.14</b>	<b>HH14</b>					
3.14.1	Thương mại dịch vụ (Tầng 1)	TMDV VP	1.600,00	1.200,00	1.200,00	
3.14.2	Tiện ích công cộng (Tầng 2-3)	TMDV VP	3.200,00	2.400,00		2.400,00
3.14.4	Tầng lánh nạn (Tầng 14)	TMDV VP	1.005,35	754,01		754,01
<b>4</b>	<b>Công trình TMDV thấp tầng</b>					
<b>5</b>	<b>Công trình dịch vụ hiện trạng</b>					
5.1	Sunwhell - Khu trò chơi trong nhà	TMDV VP	14.192,33	10.644,25	2.831,03	7.813,22
5.2	Trò chơi mạo hiểm SLC-689	TMDV VP	497,01	372,76	372,76	-
5.3	Tàu lượn siêu tốc	TMDV VP	687,66	515,75	515,75	-
5.4	Mái che	TMDV VP	2.732,57	2.049,43	2.049,43	-
5.5	Nhà Điều hành + Kỹ thuật	TMDV VP	2.000,00	1.500,00	750	750
5.6	Trạm điện, nhà vệ sinh công cộng	TMDV VP	1.300,00	975	487,5	487,5
	<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>78.085,09</b>	<b>319.351,72</b>

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa là 1.466.402.351.712 đồng. Cụ thể như sau

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Giá cho thuê tầng 1 (đồng/m <sup>2</sup> )	Số tháng kinh doanh	Thành tiền (đồng)
1	Tầng 1	78.085,09	428.000	12	401.045.009.400
2	Tầng 2 trở lên	319.351,72	278.000	12	1.065.357.342.312
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>397.436,81</b>			<b>1.466.402.351.712</b>

#### e. Tỷ lệ lấp đầy

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

Đối với địa bàn các phường: 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”.

Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 5 là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

#### f. Tỷ lệ chiết khấu

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

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

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

STT	Ngân hàng	2024		2025	
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II
1	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh thành phố Đà Nẵng (Agri Bank)	7,50%	7,50%	7,70%	7,80%
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Vietcom Bank)	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Vietin Bank)	11,00%	10,62%	10,87%	10,85%
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (BIDV)	9,70%	9,20%	9,20%	9,20%
5	Ngân hàng TM TNHH MTV Xây Dựng Việt Nam chi nhánh Đà Nẵng (Ngân hàng TM TNHH MTV Ngoại thương Công nghệ số chi nhánh Đà Nẵng)	8,50%	8,29%		12,04%
6	Ngân hàng Thương Mại TNHH MTV Dầu Khí Toàn Cầu (GP Bank)	11,70%	11,70%		
7	Ngân hàng TNHH MTV Đại Dương chi nhánh Đà Nẵng	6,70%			

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

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

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

Do vậy, tỷ lệ chiết khấu là 8,90%.

**g. Chi phí quản lý, vận hành hàng năm:**

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

**h. Thu nhập ròng quy về hiện tại**

Thu nhập ròng quy về hiện tại là 16.138.138.709.386 đồng. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu ước tính hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)x10%	(7)=(6)-(5)
1	0%	100,00%	0,9183	-	-	-
2	0%	100,00%	0,8432	-	-	-
3	0%	110,00%	0,7743	-	-	-
4	0%	110,00%	0,7110	-	-	-
5	50%	121,00%	0,6529	579.254.110.510	57.925.411.051	521.328.699.459
6	55%	121,00%	0,5996	585.105.162.132	58.510.516.213	526.594.645.918
7	60%	133,10%	0,5506	644.743.980.310	64.474.398.031	580.269.582.279
8	65%	133,10%	0,5056	641.389.022.347	64.138.902.235	577.250.120.112
9	70%	146,41%	0,4642	697.703.676.213	69.770.367.621	627.933.308.592
10	75%	146,41%	0,4263	686.445.962.429	68.644.596.243	617.801.366.186
11	80%	161,05%	0,3915	739.605.077.365	73.960.507.736	665.644.569.628
12	85%	161,05%	0,3595	721.607.341.322	72.160.734.132	649.446.607.190
13	90%	177,16%	0,3301	771.772.557.564	77.177.255.756	694.595.301.808
14	90%	177,16%	0,3031	708.698.399.967	70.869.839.997	637.828.559.970
15	90%	194,87%	0,2783	715.856.969.664	71.585.696.966	644.271.272.697
16	90%	194,87%	0,2556	657.352.589.223	65.735.258.922	591.617.330.300
17	90%	214,36%	0,2347	663.992.514.366	66.399.251.437	597.593.262.930
18	90%	214,36%	0,2155	609.726.826.783	60.972.682.678	548.754.144.104
19	90%	235,79%	0,1979	615.885.683.619	61.588.568.362	554.297.115.257
20	90%	235,79%	0,1817	565.551.591.937	56.555.159.194	508.996.432.743
21	90%	259,37%	0,1669	571.264.234.279	57.126.423.428	514.137.810.851
22	90%	259,37%	0,1532	524.576.890.982	52.457.689.098	472.119.201.884
23	90%	285,31%	0,1407	529.875.647.457	52.987.564.746	476.888.082.711
24	90%	285,31%	0,1292	486.570.842.476	48.657.084.248	437.913.758.229
25	90%	313,84%	0,1187	491.485.699.471	49.148.569.947	442.337.129.524
26	90%	313,84%	0,1090	451.318.364.987	45.131.836.499	406.186.528.488
27	90%	345,23%	0,1001	455.877.136.351	45.587.713.635	410.289.422.715
28	90%	345,23%	0,0919	418.619.959.918	41.861.995.992	376.757.963.926
29	90%	379,75%	0,0844	422.848.444.361	42.284.844.436	380.563.599.925
30	90%	379,75%	0,0775	388.290.582.517	38.829.058.252	349.461.524.266
31	90%	417,72%	0,0711	392.212.709.614	39.221.270.961	352.991.438.652
32	90%	417,72%	0,0653	360.158.594.686	36.015.859.469	324.142.735.218
33	90%	459,50%	0,0600	363.796.560.289	36.379.656.029	327.416.904.260
34	90%	459,50%	0,0551	334.064.793.654	33.406.479.365	300.658.314.289
35	90%	505,45%	0,0506	337.439.185.509	33.743.918.551	303.695.266.958
36	90%	505,45%	0,0465	309.861.511.028	30.986.151.103	278.875.359.925
37	90%	555,99%	0,0427	312.991.425.281	31.299.142.528	281.692.282.752
38	90%	555,99%	0,0392	175.321.184.041	17.532.118.404	157.789.065.637
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>17.931.265.232.651</b>		<b>16.138.138.709.386</b>

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

#### a. Ước tính giá chuyển nhượng căn hộ du lịch

##### \* Lựa chọn tài sản so sánh:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

##### b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

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

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này”.

Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn ba căn hộ du lịch có khoảng cách gần nhất đến khu đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để làm tài sản so sánh. Trong đó, các công trình đại diện như sau:

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

- TSSS2: Ariyana Đà Nẵng: Có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ, quận Ngũ Hành Sơn, có khoảng cách gần nhất trong nhóm công trình có mặt tiền hướng biển. Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản là căn hộ NOST 1803, diện tích là 43,88 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 2.151.633.996 đồng (đã bao gồm VAT) tương ứng đơn giá chuyển nhượng là  $2.151.633.996 / 1,1 / 43,88 = 44.576.821$  đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT). Thời hạn hoạt động của dự án tới 16/05/2057, do vậy thời hạn sử dụng còn lại là 32,34 năm.

- TSSS3: Ánh Dương Soleil Đà Nẵng: Có vị trí tại 02 Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà. Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản là căn hộ SLD-10-20, diện tích là 58,78 m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 5.207.494.639 đồng (chưa bao gồm VAT) tương ứng đơn giá chuyển nhượng là  $5.207.494.639 / 58,78 = 88.592.968$  đồng/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm VAT). Thời hạn hoạt động của dự án tới 13/10/2067, do vậy thời hạn sử dụng còn lại là 42,78 năm.

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

Căn cứ theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng: “Chi phí xây dựng bao gồm chi phí phần ngầm công trình (hầm thi công theo biện pháp đào mở), kết cấu phần thân, phần kiến trúc, hoàn thiện (trát, sơn, ốp lát), hệ thống kỹ thuật (điện, nước, thông gió, báo cháy, chữa cháy). Suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí xây dựng

*công trình hạ tầng kỹ thuật bên ngoài công trình và các yêu cầu về hoàn thiện theo đặc điểm riêng của công trình, dự án."*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- TSSS3: Là căn hộ bàn giao nội thất mới hoàn toàn, do đó tỷ lệ chất lượng còn lại của nội thất là 100%, tương ứng đơn giá hoàn thiện nội thất là 7.319.717 đồng/m<sup>2</sup>. Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT và chi phí hoàn thiện nội thất là 88.592.968 - 7.319.717 = 81.273.251 (đồng/m<sup>2</sup>)

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

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Địa chỉ	Centre Point Hotel & Residence	Ariyana Đà Nẵng	Ánh Dương Soleil Đà Nẵng
2	Nguồn tin	Hợp đồng mua bán căn hộ	Hợp đồng mua bán căn hộ	Hợp đồng mua bán căn hộ
3	Thời điểm	19/05/2025	14/01/2025	02/01/2025
4	Mục đích sử dụng	Căn hộ du lịch	Căn hộ du lịch	Căn hộ du lịch
5	Vị trí, địa điểm	- Tài sản có vị trí tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu	- Tài sản có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ	- Tài sản so sánh có vị trí tại 02 Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà.
			- Cách tài sản định	- Cách tài sản định

		- Cách tài sản định giá khoảng 4km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Thị Minh Khai- Đoạn từ Lý Tự Trọng đến Quang Trung: 62.080.000 đồng/m <sup>2</sup>	giá khoảng 2,5 km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp - Đoạn từ Hồ Xuân Hương đến Minh Mạng: 72.100.000 đồng/m <sup>2</sup>	giá khoảng 3,5 km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp - Đoạn từ Nguyễn Huy Chương đến Phạm Văn Đồng: 132.140.000 đồng/m <sup>2</sup>
6	<b>Diện tích phòng (m<sup>2</sup>)</b>	47,50	43,88	58,78
7	<b>Trang thiết bị, nội thất</b>	Phòng được trang bị nội thất cao cấp, đầy đủ trang thiết bị đạt tiêu chuẩn cao cấp	Phòng được trang bị nội thất cao cấp, đầy đủ trang thiết bị đạt tiêu chuẩn cao cấp	Phòng được trang bị nội thất cao cấp, đầy đủ trang thiết bị đạt tiêu chuẩn cao cấp
8	<b>Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện</b>	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt
9	<b>Hiện trạng môi trường, an ninh</b>	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
10	<b>Thời hạn còn lại của dự án (năm)</b>	39,28	32,34	42,78
11	<b>Yếu tố khác (hướng mặt tiền)</b>	Tài sản là công trình có không có mặt tiền hướng sông Hàn, tuy nhiên các phòng có view sông Hàn, view biển	Tài sản có mặt tiền hướng biển	Tài sản có mặt tiền hướng biển
12	<b>Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	62.781.850	44.576.821	88.592.968
13	<b>Tỷ lệ chất lượng còn lại ước tính của phân hoàn thiện căn hộ(%)</b>	100%	100%	100%
14	<b>Đơn giá hoàn thiện nội thất</b>	7.319.717	7.319.717	7.319.717
15	<b>Đơn giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT và chi phí hoàn thiện nội thất (đồng/m<sup>2</sup>)</b>	55.462.133	37.257.104	81.273.251

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

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

Căn cứ theo Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: “Thực hiện điều chỉnh yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.” Do vậy, đơn vị tư vấn đề xuất thực hiện điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất theo giá đất quy định tại Bảng giá đất.

+ TSDG: Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m<sup>2</sup>. TSDG được xác định là mức chuẩn, tỷ lệ 100%.

+ TSSS3 có giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND là 132.140.000 đồng/m<sup>2</sup>. Có tỷ lệ chênh lệch giá đất tính theo bảng giá đất so với TSDG là 207%.

Tuy nhiên, căn cứ theo Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: “*Riêng đối với việc điều chỉnh yếu tố khác biệt về giá cho thuê mặt bằng thì tỷ lệ điều chỉnh không vượt quá 60%.*”

Theo đó, đơn vị tư vấn đề xuất TSSS có mức giá lớn nhất trong các TSSS (thương mại dịch vụ, khách sạn, căn hộ du lịch) có tỷ lệ là 160% so với mức chuẩn 100% của TSDG. Theo đó TSSS có mức giá 145.670.000 đồng/m<sup>2</sup> (TSSS2 của khách sạn) tương ứng với tỷ lệ 160%. Nội suy từng TSSS cụ thể như sau:

+ TSSS1: Tài sản có vị trí tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Thị Minh Khai- Đoạn từ Lý Tự Trọng đến Quang Trung: 62.080.000 đồng/m<sup>2</sup>, tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 100% +  $(62.080.000 - 63.850.000) \cdot (160\% - 100\%) / (145.670.000 - 63.850.000) = 99\%$ .

+ TSSS2: Tài sản có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ. Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp - Đoạn từ Hồ Xuân Hương đến Minh Mạng: 72.100.000 đồng/m<sup>2</sup>, tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 100% +  $(72.100.000 - 63.850.000) \cdot (160\% - 100\%) / (145.670.000 - 63.850.000) = 106\%$ .

+ TSSS3: Tài sản có vị trí tại 02 Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà; Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp - Đoạn từ Nguyễn Huy Chương đến Phạm Văn Đồng: 132.140.000 đồng/m<sup>2</sup>, tỷ lệ điều chỉnh sau khi nội suy là 100% +  $(132.140.000 - 63.850.000) \cdot (160\% - 100\%) / (145.670.000 - 63.850.000) = 150\%$ .

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

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

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

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

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

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

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

+ TSDG có thời hạn 37,61 năm, tương ứng tỷ lệ 100%.

+ TSSS1 có thời điểm chuyển nhượng là 19/05/2025, thời hạn hoạt động của dự án đến 01/09/2064, tương ứng với thời hạn còn lại là 39,28 năm. Tỷ lệ điều chỉnh là  $39,28/37,61 \times 100\% = 105\%$ .

+ TSSS2 có thời điểm chuyển nhượng là 14/01/2025, thời hạn hoạt động của dự án đến 16/05/2057, tương ứng với thời hạn còn lại là 32,34 năm. Tỷ lệ điều chỉnh là  $32,34/37,61 \times 100\% = 86\%$ .

+ TSSS3 có thời điểm chuyển nhượng là 02/01/2025, thời hạn hoạt động của dự án đến 13/10/2067, tương ứng với thời hạn còn lại là 42,78 năm. Tỷ lệ điều chỉnh là  $42,78/37,61 \times 100\% = 113\%$ .

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

+ TSDG: TSDG có nhiều tòa nhà, một số tòa có hướng sông Hàn, một số tòa không hướng sông. Do đó, được xác định làm cơ sở so sánh với tỷ lệ 100%.

+ TSSS1: Là công trình không có mặt tiền hướng sông Hàn, tuy nhiên một số phòng có tầm nhìn ra sông Hàn và biển. Lợi thế cảnh quan chỉ mang tính cục bộ, không đồng đều giữa các căn hộ, dẫn đến hiệu quả khai thác kinh doanh thấp hơn so với TSDG (TSDG có nhiều tòa nhà, một số tòa có hướng sông Hàn, một số tòa không hướng sông). Do đó tổng quan chung đơn vị tư vấn đánh giá TSDG có phần lợi thế nhỏ so với TSSS. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 97%.

+ TSSS2, TSSS3: Là công trình có mặt tiền hướng biển, có đặc điểm tương đồng với TSDG về khả năng khai thác cảnh quan và hiệu quả kinh doanh. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

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

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Đơn giá hoàn thiện nội thất		55.462.133	37.257.104	81.273.251
1	Vị trí, địa điểm	Tài sản thuộc địa giới phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Bạch Đằng nối dài thuộc Các khu dân cư phía đông đường 2/9 thuộc địa bàn phường Hòa Cường Bắc, Hòa Cường Nam: 63.850.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản có vị trí tại số 02 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Thạch Thang, quận Hải Châu - Cách tài sản định giá khoảng 4km - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Nguyễn Thị Minh Khai-Đoạn từ Lý Tự Trọng đến Quang Trung: 62.080.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản có vị trí tại 107 đường Võ Nguyên Giáp, phường Khuê Mỹ - Cách tài sản định giá khoảng 2,5 km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 59/2024/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp -Đoạn từ Hồ Xuân Hương đến Minh Mạng: 72.100.000 đồng/m <sup>2</sup>	- Tài sản so sánh có vị trí tại 02 Phạm Văn Đồng, phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà. - Cách tài sản định giá khoảng 3,5 km. - Giá đất thương mại dịch vụ theo bảng giá đất tại Quyết định 45/2025/QĐ-UBND: Đường Võ Nguyên Giáp -Đoạn từ Nguyễn Huy Chương đến Phạm Văn Đồng: 132.140.000 đồng/m <sup>2</sup>
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	106%	150%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	-5,66%	-33,33%
	Mức điều chỉnh		560.168	-2.108.752	-27.088.375
2	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt	Khu vực có hệ thống cấp điện, cấp thoát nước tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh	0	0	0
3	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0
4	Thời hạn còn lại của dự án (năm)	37,61	39,28	32,34
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	86%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	16,28%
	Mức điều chỉnh		-2.639.998	6.065.457
5	Yếu tố khác (hướng mặt tiền)	TSDG có nhiều tòa nhà, một số tòa có hướng sông Hàn, một số tòa không hướng sông	Tài sản là công trình có không có mặt tiền hướng sông Hàn, tuy nhiên các phòng có view sông Hàn, view biển	Tài sản có mặt tiền hướng biển
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	97%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh		1.713.780	0
B	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (không bao gồm thuế và ăn sáng)	47.049.448	55.096.083	41.213.809
	Làm tròn	47.050.000		
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		14,60%	-14,16%

=> Đơn giá chuyển nhượng căn hộ với thời hạn sử dụng 37,61 năm sau khi phân tích và điều chỉnh theo các yếu tố khác biệt so với tài sản so sánh, được xác định là 47.050.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đơn giá bán căn hộ du lịch các năm phát sinh doanh thu được điều chỉnh theo thời hạn sử dụng còn lại của căn hộ.

Theo ý kiến của các thành viên hội đồng tại cuộc họp ngày 28/4/2026 về việc xem xét phương án lựa chọn 02 TSSS tại cùng tòa nhà Ánh Dương Soleil Đà Nẵng có khoảng cách gần nhất đến tài sản định giá (khoảng cách gần hơn TSSS1), đơn vị tư vấn nhận thấy không mang tính đại diện và phổ quát, phản ánh không đầy đủ về mặt đánh giá các yếu tố điều chỉnh. Hơn nữa, kết quả giá chuyển nhượng căn hộ với thời hạn sử dụng 37,61 năm sau khi phân tích và điều chỉnh theo các yếu tố khác biệt so với tài sản so sánh thấp hơn phương án lựa chọn tài sản so sánh đang đề xuất. Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn các TSSS tại phương án tính toán là phù hợp.

#### b. Mức độ biến động giá chuyển nhượng

Căn cứ điểm d khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

"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, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước".

Căn cứ theo số liệu được công bố tại Niên giám thống kê 2025 thành phố Đà Nẵng. 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 (2022, 2023, 2024) là 6,64%/năm, cụ thể như sau:

CPI TP Đà Nẵng	N2022	2023	2024	Bình quân năm (trung bình nhân) của giai đoạn 2022-2024
Nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng	103,87%	112,08%	104,16%	106,64%

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá chuyển nhượng căn hộ du lịch là 6,64%/năm.

### c. Diện tích sàn sử dụng căn hộ du lịch.

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

- Trường hợp tại thời điểm xác định giá đất, dự án đã được phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công  $\geq 75\%$  diện tích sàn xây dựng: xác định diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công.

+ Nếu tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh theo hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công  $< 75\%$  diện tích sàn xây dựng: tính theo tỷ lệ bình quân chung của các dự án là diện tích sàn kinh doanh bằng 75% diện tích sàn xây dựng."

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

$$= 1.464.856,16 \text{ m}^2 \times 75\% = 1.098.642,12 \text{ m}^2.$$

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )
1	Công trình TMDV cao tầng		-
1.1	DV-1		
1.1.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-13)	15.395,46	11.546,60
1.1.5	Căn hộ du lịch (15-35)	32.330,47	24.247,85
1.2	DV-2		
1.2.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-14)	16.520,59	12.390,45
1.2.5	Căn hộ du lịch (15-19,21-40)	37.546,80	28.160,10



TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )
<b>1.3</b>	<b>DV-3</b>		
1.3.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-15)	16.906,14	12.679,61
1.3.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-45)	40.856,51	30.642,38
<b>1.4</b>	<b>DV-4</b>		
1.4.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-15)	17.738,38	13.303,79
1.4.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-45)	42.867,76	32.150,82
<b>1.5</b>	<b>DV-5</b>		
1.5.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-14)	16.032,11	12.024,09
1.5.5	Căn hộ du lịch (15-19,21-40)	36.436,62	27.327,47
<b>1.6</b>	<b>DV-6</b>		
1.6.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-12)	14.767,45	11.075,59
1.6.5	Căn hộ du lịch(13-14,16-34)	34.457,39	25.843,04
<b>1.7</b>	<b>DV-7</b>		
1.7.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-11)	10.117,38	7.588,03
1.7.4	Căn hộ du lịch (12-30)	24.028,77	18.021,58
<b>1.8</b>	<b>DV-8</b>		
1.8.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-10)	15.887,97	11.915,98
1.8.4	Căn hộ du lịch (11-27)	38.585,07	28.938,80
<b>1.9</b>	<b>DV-9</b>		
<b>1.10</b>	<b>DV-10</b>		
1.10.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-15)	14.164,58	10.623,43
1.10.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-43)	31.870,30	23.902,73
<b>1.11</b>	<b>DV-11</b>		
1.11.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-14)	14.577,03	10.932,78
1.11.5	Căn hộ du lịch (15-19,21-40)	33.129,62	24.847,22
<b>1.12</b>	<b>DV-12</b>		
1.12.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-13)	12.515,91	9.386,93
1.12.5	Căn hộ du lịch(15-37)	28.786,60	21.589,95
<b>1.13</b>	<b>DV-13</b>		
1.13.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-12)	11.777,72	8.833,29
1.13.5	Căn hộ du lịch(13-36)	30.098,61	22.573,96
<b>1.14</b>	<b>DV-14</b>		
1.14.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-15)	16.852,19	12.639,14
1.14.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-43)	37.917,43	28.438,07
<b>1.15</b>	<b>DV-15</b>		
1.15.2	Căn hộ du lịch (Tầng 4-5)	7.038,00	5.278,50
1.15.3	Căn hộ du lịch (Tầng 6-10)	17.595,00	13.196,25
<b>1.16</b>	<b>DV-16</b>		
1.16.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-15)	16.606,27	12.454,70
1.16.5	Căn hộ du lịch (16-19,21-43)	37.364,11	28.023,09
<b>1.17</b>	<b>DV-17</b>		
1.17.2	Căn hộ du lịch (Tầng 4-6)	9.000,00	6.750,00
1.17.3	Căn hộ du lịch (Tầng 7-12)	18.000,00	13.500,00
<b>3</b>	<b>Công trình dịch vụ hỗn hợp</b>		
<b>3.1</b>	<b>HH1</b>		
3.1.6	Căn hộ du lịch (Tầng 21-31,33-48)	64.825,00	48.618,75
3.1.9	Căn hộ du lịch (Tầng 49-60,62)	26.000,00	19.500,00
<b>3.3</b>	<b>HH3</b>		
3.3.3	Căn hộ du lịch (Tầng 3-7)	12.460,62	9.345,46
3.3.4	Căn hộ du lịch (14-20)	27.413,36	20.560,02
<b>3.4</b>	<b>HH4</b>		
3.4.3	Căn hộ du lịch (Tầng 3-6)	6.800,00	5.100,00
3.4.4	Căn hộ du lịch (7-20)	15.300,00	11.475,00
<b>3.5</b>	<b>HH5</b>		
3.5.3	Căn hộ du lịch (Tầng 3-7)	9.067,78	6.800,83



TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )
3.5.4	Căn hộ du lịch (8-20)	23.576,22	17.682,17
3.6	<b>HH6</b>		
3.6.3	Căn hộ du lịch (Tầng 3-10)	9.620,00	7.215,00
3.6.4	Căn hộ du lịch (Tầng 11-30)	24.050,00	18.037,50
3.7	<b>HH7</b>		
3.7.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-15)	10.479,60	7.859,70
3.7.5	Căn hộ du lịch (17-43)	23.579,10	17.684,33
3.8	<b>HH8</b>		
3.8.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-15)	9.978,00	7.483,50
3.8.5	Căn hộ du lịch (17-43)	22.450,50	16.837,88
3.9	<b>HH9</b>		
3.9.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-14)	11.355,46	8.516,59
3.9.5	Căn hộ du lịch (16-41)	26.840,18	20.130,13
3.10	<b>HH10</b>		
3.10.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-14)	11.401,80	8.551,35
3.10.5	Căn hộ du lịch (16-41)	26.949,72	20.212,29
3.11	<b>HH11</b>		
3.11.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-14)	12.267,51	9.200,63
3.11.5	Căn hộ du lịch (16-40)	27.880,71	20.910,53
3.12	<b>HH12</b>		
3.12.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-14)	11.560,66	8.670,49
3.12.5	Căn hộ du lịch (16-40)	26.274,22	19.705,67
3.13	<b>HH13</b>		
3.13.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-13)	11.202,62	8.401,96
3.13.5	Căn hộ du lịch(15-37)	25.766,02	19.324,52
3.14	<b>HH14</b>		
3.14.3	Căn hộ du lịch (Tầng 4-13)	10.053,47	7.540,10
3.14.5	Căn hộ du lịch(15-37)	23.122,98	17.342,24
4	<b>Công trình TMDV thấp tầng</b>		
4.1	TM-1	5.449,15	4.086,86
4.2	TM-2	2.854,85	2.141,14
4.3	TM-3	3.096,53	2.322,40
4.4	TM-4	3.985,15	2.988,86
4.5	TM-5	4.586,74	3.440,05
4.6	TM-6	5.175,12	3.881,34
4.7	TM-7	4.650,72	3.488,04
4.8	TM-8	5.553,46	4.165,09
4.9	TM-9	4.854,91	3.641,18
4.10	TM-10	5.183,47	3.887,60
4.11	TM-11	4.618,61	3.463,96
4.12	TM-12	5.162,54	3.871,91
4.13	TM-13	5.406,24	4.054,68
4.14	TM-14	3.379,78	2.534,83
4.15	TM-15	4.238,40	3.178,80
4.16	TM-16	2.894,02	2.170,51
4.17	TM-17	4.717,20	3.537,90
4.18	TM-18	3.024,50	2.268,38
4.19	TM-19	3.024,56	2.268,42
4.20	TM-20	5.178,38	3.883,78
4.21	TM-21	4.681,82	3.511,37
4.22	TM-22	5.678,68	4.259,01
4.23	TM-23	4.979,24	3.734,43
4.24	TM-24	4.971,18	3.728,38
4.25	TM-25	4.633,72	3.475,29
4.26	TM-26	3.352,33	2.514,25

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )
4.27	TM-27	4.892,50	3.669,37
4.28	TM-28	3.319,46	2.489,59
4.29	TM-29	4.855,20	3.641,40
4.30	TM-30	3.114,55	2.335,91
4.31	TM-31	3.126,93	2.345,20
4.32	TM-32	6.079,14	4.559,35
4.33	TM-33	5.210,69	3.908,02
4.34	TM-34	5.210,69	3.908,02
4.35	TM-35	5.210,69	3.908,02
4.36	TM-36	5.210,69	3.908,02
4.37	TMVS-1	1.500,00	1.125,00
4.38	TMVS-2	1.500,00	1.125,00
4.39	TMVS-3	1.519,35	1.139,51
4.40	TMVS-4	1.500,00	1.125,00
4.41	TMVS-5	1.500,00	1.125,00
4.42	TMVS-6	1.500,00	1.125,00
4.43	TMVS-7	1.500,00	1.125,00
4.44	TMVS-8	1.500,00	1.125,00
4.45	TMVS-9	750,00	562,50
4.46	TMVS-10	750,00	562,50
4.47	TMVS-11	1.500,00	1.125,00
4.48	TMVS-12	1.500,00	1.125,00
4.49	TMVS-13	1.519,20	1.139,40
4.50	TMVS-14	1.519,08	1.139,31
4.51	TMVS-15	1.519,28	1.139,46
4.52	TMVS-16	1.500,00	1.125,00
4.53	TMVS-17	1.500,00	1.125,00
4.54	TMVS-18	1.500,00	1.125,00
4.55	TMVS-19	1.500,00	1.125,00
4.56	TMVS-20	1.500,00	1.125,00
4.57	TMVS-21	1.500,00	1.125,00
4.58	TMVS-22	1.500,00	1.125,00
4.59	TMVS-23	1.500,00	1.125,00
4.60	TMVS-24	1.500,00	1.125,00
4.61	TMVS-25	750,00	562,50
4.62	TMVS-26	1.568,45	1.176,34
4.63	TMVS-27	1.605,20	1.203,90
4.64	TMVS-28	1.500,00	1.125,00
4.65	TMVS-29	1.500,00	1.125,00
4.66	TMVS-30	750,00	562,50
4.67	TMVS-31	1.500,00	1.125,00
4.68	TMVS-32	1.500,00	1.125,00
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.464.856,16</b>	<b>1.098.642,12</b>

**d. Thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng**

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

Đối với các dự án nhà cao tầng như 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: Quy mô dự án trên 200.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng, thời gian bán hàng là 4 năm, tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm) là: 25-25-25-25.

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

**e. Tỷ lệ chiết khấu: 8,9%**

**f. Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ du lịch quy về hiện tại**

Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ du lịch quy về hiện tại là 44.206.387.542.092 đồng. Cụ thể như sau:

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy	Diện tích căn hộ bán (m <sup>2</sup> )	Giá bán theo thời hạn còn lại dự kiến của căn hộ (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ tăng giá	Giá bán sau điều chỉnh (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ quy về hiện tại (đồng)
1	25%	274.660,53	47.050.000	1,0000	47.050.000	0,9183	11.866.646.429.921
2	25%	274.660,53	45.799.003	1,0664	48.840.057	0,8432	11.311.407.665.705
3	25%	274.660,53	44.548.006	1,1372	50.660.391	0,7743	10.774.103.821.532
4	25%	274.660,53	43.297.009	1,2127	52.507.133	0,7110	10.254.229.624.934
<b>TỔNG CỘNG:</b>		<b>1.098.642,12</b>					<b>44.206.387.542.092</b>

**9.1.3. Doanh thu từ trông giữ xe**
**a. Giá định và xác định diện tích khai thác dịch vụ trông giữ xe, đơn giá giữ xe**

Căn cứ Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), TL 1:500:

**b) Khu vực phía Tây:**

*Bố trí bãi đỗ xe và bổ sung các bãi xe ngầm tại các khối công trình dịch vụ, hỗn hợp cao tầng đảm bảo phù hợp theo quy chuẩn, quy chế quản lý kiến trúc và quy định hiện hành*

**d) Khu vực phía Nam:**

- Bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải được hạ ngầm tại vị trí dưới cụm công trình hỗn hợp Đất bãi xe trên mặt đất có diện tích 3.840,02 m<sup>2</sup> thuộc đất trả tiền hàng năm, do đó không tính toán doanh thu của phần đất trả tiền hàng năm.

Do đó, tính toán doanh thu trông giữ xe theo diện tích của các tầng hầm (trên phần đất trả tiền một lần).

Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm (trên phần đất trả tiền một lần) là 636.227,13 m<sup>2</sup>

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

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

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

Do đó, diện tích khai thác kinh doanh bằng 100% diện tích sàn (tương ứng 636.227,13 m<sup>2</sup>) được sử dụng để kinh doanh dịch vụ trông giữ xe theo lượt, phục vụ khách vắng lai, khách du lịch, khách sử dụng dịch vụ tại khu vực khách sạn và thương mại, hoạt động linh hoạt theo thời gian trong ngày.

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

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

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

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

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

**B. Giá dịch vụ trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách Nhà nước**  
Mức giá tối đa không vượt quá mức quy định tại phần A giá dịch vụ trông giữ xe bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước.”

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

**b. Doanh thu hàng năm**

Căn cứ Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe ô tô: 25m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe theo quy định tại điểm 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về Quy hoạch xây dựng.

Doanh thu hàng năm với công suất tối đa từ hoạt động kinh doanh dịch vụ trông giữ xe là **379.999.840.909 đồng**. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số chỗ đỗ xe	Số lượt	Đơn giá chưa VAT (đồng)	Thành tiền (đồng)
Diện tích trông giữ xe theo lượt	m <sup>2</sup>	636.227,13			
Gửi xe ô tô theo lượt - ban ngày	lượt /365 ngày	25.449	1	18.182	168.888.818.182
Gửi xe ô tô theo lượt ban đêm	lượt /365 ngày	25.449	1	22.727	211.111.022.727
<b>Tổng cộng</b>					<b>379.999.840.909</b>

**c. Thời điểm bắt đầu bán hàng**

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn thương mại dịch vụ.

Đơn vị tư vấn đề xuất dự án bắt đầu cho thuê/khai thác từ năm thứ 5 của Dự án.

**d. Tỷ lệ lấp đầy**

Tương tự như đã phân tích ở phần doanh thu từ cho thuê sàn thương mại dịch vụ.

Tỷ lệ lấp đầy của năm thứ 5 là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm đến khi đạt mức tối đa 90% và giữ ổn định cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

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

Đơn vị tư vấn đề xuất mức độ biến động của giá kinh doanh dịch vụ trông giữ xe theo mức biến động giá bình quân 3 năm (2022, 2023, 2024) của Chỉ số giá tiêu dùng nhóm Dịch vụ trông giữ xe (Mã số: 0716302) của thành phố Đà Nẵng là 1,02%/năm (theo Công văn số 294/TKT-TH ngày 16/4/2026 của Thống kê thành phố Đà Nẵng). Cụ thể như sau:

Chỉ số giá tiêu dùng	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Mức biến động giá bình quân 3 năm (trung bình nhân)
Dịch vụ trông giữ xe (Mã số: 0716302)	101,82%	100,00%	101,26%	<b>101,02%</b>

**f. Tỷ lệ chiết khấu: 8,9%.**

**g. Chi phí quản lý vận hành**

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

**h. Thu nhập ròng quy về hiện tại**

Thu nhập ròng quy về hiện tại là **2.305.520.813.879 đồng**.

Năm thứ	Tỷ lệ lấp đầy (%)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu ước tính hàng năm quy về hiện tại (Đồng)	Chi phí vận hành quy về hiện tại (Đồng)	Thu nhập ròng quy về hiện tại (Đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(5)x10%	(7)=(6)-(5)
1	0%	100,00%	0,9183	0	-	-
2	0%	101,02%	0,8432	0	-	-
3	0%	102,05%	0,7743	0	-	-
4	0%	103,09%	0,7110	0	-	-
5	50%	104,14%	0,6529	129.194.336.849	12.919.433.685	116.274.903.165
6	55%	105,21%	0,5996	131.830.423.319	13.183.042.332	118.647.380.987
7	60%	106,28%	0,5506	133.408.558.614	13.340.855.861	120.067.702.753
8	65%	107,36%	0,5056	134.068.046.897	13.406.804.690	120.661.242.208
9	70%	108,46%	0,4642	133.933.571.637	13.393.357.164	120.540.214.473
10	75%	109,56%	0,4263	133.116.582.120	13.311.658.212	119.804.923.908
11	80%	110,68%	0,3915	131.716.555.870	13.171.655.587	118.544.900.283
12	85%	111,81%	0,3595	129.822.147.645	12.982.214.765	116.839.932.881
13	90%	112,95%	0,3301	127.512.234.858	12.751.223.486	114.761.011.372
14	90%	114,10%	0,3031	118.285.454.227	11.828.545.423	106.456.908.804
15	90%	115,27%	0,2783	109.726.323.104	10.972.632.310	98.753.690.794
16	90%	116,44%	0,2556	101.786.530.395	10.178.653.039	91.607.877.355
17	90%	117,63%	0,2347	94.421.260.794	9.442.126.079	84.979.134.714
18	90%	118,83%	0,2155	87.588.941.831	8.758.894.183	78.830.047.648
19	90%	120,04%	0,1979	81.251.009.217	8.125.100.922	73.125.908.296
20	90%	121,27%	0,1817	75.371.689.175	7.537.168.917	67.834.520.257
21	90%	122,50%	0,1669	69.917.796.515	6.991.779.651	62.926.016.863
22	90%	123,75%	0,1532	64.858.547.327	6.485.854.733	58.372.692.594
23	90%	125,01%	0,1407	60.165.385.225	6.016.538.522	54.148.846.702
24	90%	126,29%	0,1292	55.811.820.160	5.581.182.016	50.230.638.144
25	90%	127,58%	0,1187	51.773.278.903	5.177.327.890	46.595.951.013
26	90%	128,88%	0,1090	48.026.966.343	4.802.696.634	43.224.269.709
27	90%	130,19%	0,1001	44.551.736.823	4.455.173.682	40.096.563.140
28	90%	131,52%	0,0919	41.327.974.783	4.132.797.478	37.195.177.304
29	90%	132,86%	0,0844	38.337.484.045	3.833.748.405	34.503.735.641
30	90%	134,22%	0,0775	35.563.385.108	3.556.338.511	32.007.046.597
31	90%	135,59%	0,0711	32.990.019.868	3.299.001.987	29.691.017.881
32	90%	136,97%	0,0653	30.602.863.242	3.060.286.324	27.542.576.918
33	90%	138,37%	0,0600	28.388.441.182	2.838.844.118	25.549.597.064
34	90%	139,78%	0,0551	26.334.254.621	2.633.425.462	23.700.829.159
35	90%	141,21%	0,0506	24.428.708.924	2.442.870.892	21.985.838.031
36	90%	142,65%	0,0465	22.661.048.443	2.266.104.844	20.394.943.599
37	90%	144,10%	0,0427	21.021.295.810	2.102.129.581	18.919.166.229
38	90%	145,57%	0,0392	11.895.119.327	1.189.511.933	10.705.607.394
<b>TỔNG CỘNG:</b>				<b>2.561.689.793.199</b>		<b>2.305.520.813.879</b>

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

Tổng doanh thu ước tính quy về hiện tại của dự án = Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ du lịch + Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại, dịch vụ + Doanh thu từ hoạt động trông giữ xe

$$= 44.206.387.542.092 \text{ đồng} + 16.138.138.709.386 \text{ đồng} + 2.305.520.813.879 \text{ đồng}$$

$$= 62.650.047.065.357 \text{ đồng.}$$

#### 9.2. Chi phí phát triển (CF).

##### 9.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng ( $G_{xd}$ ).

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

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

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

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

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

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

**- Về 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 án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước, không thuộc trường hợp 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:**

Căn cứ Công văn số 146/HĐTĐGD ngày 13/5/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng v/v thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 22/2026:

*“- Đối với hạng mục công trình đã có đầy đủ dữ liệu suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành: thống nhất tính theo suất vốn đầu tư theo đề xuất của đơn vị tư vấn thẩm định giá và đơn vị tư vấn thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác trong phương án giá đất.*

*- Đối với hạng mục công trình chưa có đầy đủ dữ liệu suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành (gồm Hạ tầng kỹ thuật (chưa có quy định suất đầu tư công trình công viên cây xanh); HH1 70 tầng; khu Nhà hát): thống nhất lấy chi phí đầu tư theo Báo cáo thẩm tra số 89/TVCNHT-03 ngày 02/5/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng, trừ các khoản mục chi phí được tính trùng lặp. Tuy nhiên, tránh thất thu ngân sách (nếu có); sau này khi dự án đầu tư hoàn thành, căn cứ theo hồ sơ thiết kế cơ sở và hồ sơ đầu tư xây dựng để kiểm tra xác định lại chi phí này; theo đó: trường hợp chi phí thực tế phát sinh lớn hơn hoặc bằng chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì không tính toán lại nghĩa vụ tài chính; trường hợp chi*

*phí thực tế phát sinh nhỏ hơn chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì tính toán thu bổ sung nghĩa vụ tài chính của dự án”.*

Căn cứ Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown), TL 1:500: Công ty TNHH Công viên Châu Á có trách nhiệm liên hệ Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch để lập hồ sơ đề xuất công nhận khu du lịch đối với Khu công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown) sau khi đầu tư hoàn thành dự án.

Căn cứ Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 không quy định suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu du lịch cũng như suất vốn đầu tư công viên, sân cảnh quan mặt nước để áp dụng. Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng cũng không quy định suất vốn đầu tư của tòa nhà 70 tầng, nhà hát kết hợp TMDV.

Do đó, để thống nhất cách xác định toàn bộ hạng mục chi phí hạ tầng kỹ thuật (bao gồm công viên, sân cảnh quan mặt nước) của khu đất thực hiện dự án, đơn vị tư vấn đề xuất xác định theo giá trị chi phí đầu tư do chủ đầu tư tổ chức lập và được đơn vị tư vấn thẩm tra độc lập thẩm định, chịu trách nhiệm (loại trừ các phần chi phí xây dựng trùng lắp). Các công trình Tòa HH1 cao 70 tầng, Nhà hát kết hợp TMDV đề xuất xác định theo giá trị chi phí đầu tư do chủ đầu tư tổ chức lập và được đơn vị tư vấn thẩm tra độc lập thẩm định, chịu trách nhiệm.

Các công trình còn lại có suất vốn đầu tư để áp dụng theo thứ tự ưu tiên số 3.

*Ghi chú: Đối với hạng mục công trình bao gồm Hạ tầng kỹ thuật, HH1 70 tầng, khu Nhà hát kết hợp TMDV: xác định theo giá trị chi phí đầu tư do chủ đầu tư tổ chức lập và được đơn vị tư vấn thẩm tra độc lập thẩm định, chịu trách nhiệm; sau này khi dự án đầu tư triển khai, hoàn thành, căn cứ theo hồ sơ thiết kế cơ sở và hồ sơ đầu tư xây dựng để kiểm tra xác định lại chi phí này; theo đó: trường hợp chi phí phát sinh lớn hơn hoặc bằng chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì không tính toán lại nghĩa vụ tài chính; trường hợp chi phí phát sinh nhỏ hơn chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì tính toán thu bổ sung nghĩa vụ tài chính của dự án và khoản nộp bổ sung tính trên số tiền nghĩa vụ tài chính phát sinh nêu trên theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ.*

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố: Áp dụng cho các công trình xây dựng còn lại có đơn giá theo tập suất vốn đầu tư.

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

Căn cứ dự toán chi phí được thẩm tra được lập theo Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng về Kết quả thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật và chi phí đầu tư xây dựng công trình kiến trúc thuộc dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown):

+ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế chưa bao gồm chi phí dự phòng (không bao gồm phí bồi thường hỗ trợ tái định cư; chi phí lãi vay), sau khi đã loại trừ chi phí trùng lắp của Đất bãi đỗ xe, loại trừ diện tích đất giao thông công cộng (64.461,55 m<sup>2</sup>) khởi diện tích tính chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 1.782.277.159.553 đồng, cụ thể:

TT	CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	GHI CHÚ
<b>I</b>	<b>PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT ĐÃ ĐẦU TƯ</b>	<b>1.057.831.526.355</b>	
<b>A</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG ĐÃ ĐẦU TƯ</b>	751.954.647.723	
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ THIẾT BỊ ĐÃ ĐẦU TƯ</b>	172.055.058.387	
<b>C</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>	25.833.554.512	
<b>D</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>	93.965.133.215	
<b>E</b>	<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	14.023.132.519	
<b>II</b>	<b>PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT XÂY DỰNG MỚI</b>		
<b>A</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG</b>	<b>670.849.452.170</b>	
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ THIẾT BỊ</b>	<b>23.912.405.755</b>	
<b>C</b>	<b>CHI PHÍ ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG</b>		
<b>D</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>	<b>8.309.351.821</b>	
<b>E</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>	<b>16.955.476.872</b>	
	Chi phí khảo sát địa hình, địa chất	885.631.724	
	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		
	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		
	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.396.471.334	
	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	250.114.269	
	Chi phí thiết kế	7.459.845.908	
	Chi phí Thẩm tra thiết kế xây dựng	368.967.199	
	Chi phí Thẩm tra dự toán	348.841.715	
	Chi phí giám sát thi công xây dựng	5.366.795.617	
	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	161.408.739	
	Chi phí giám sát công tác khảo sát	21.086.891	
	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT tư vấn	45.779.496	
	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT xây dựng	315.299.243	
	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thiết bị	58.824.518	
	Đánh giá tác động môi trường, quan trắc giám sát môi trường		
	Chi phí kiểm định chất lượng công trình	276.410.218	
	Chi phí thiết kế show diễn		
<b>F</b>	<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>4.418.946.582</b>	
	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		
	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường	84.000.000	
	Chi phí thẩm duyệt PCCC	3.039.975	
	Chi phí bảo hiểm công trình	2.266.280.190	
	Phí thẩm định dự án đầu tư	16.888.752	
	Phí thẩm định thiết kế	240.834.953	
	Phí thẩm định dự toán	230.101.362	
	Chi phí TĐKQ lựa chọn nhà thầu xây lắp	60.000.000	
	Chi phí TĐKQ lựa chọn nhà thầu tư vấn	16.955.477	
	Chi phí TĐKQ lựa chọn nhà thầu cung cấp thiết bị	23.912.406	
	Chi phí TĐ HS mời thầu, yêu cầu xây lắp	60.000.000	
	Chi phí TĐHS mời thầu, yêu cầu thiết bị	23.912.406	
	Chi phí TĐHS mời thầu, yêu cầu tư vấn	16.955.477	
	Chi phí TĐHS mời quan tâm, mời sơ tuyển xây lắp	30.000.000	
	Chi phí TĐHS mời quan tâm, mời sơ tuyển thiết bị	14.347.443	
	Chi phí TĐHS mời quan tâm, mời sơ tuyển tư vấn	10.173.286	
	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	341.997.231	

TT	CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	GHI CHÚ
	Chi phí kiểm toán độc lập	979.547.623	
	<b>TỔNG CỘNG (II)</b>	<b>724.445.633.198</b>	
	<b>TỔNG CỘNG (I+II)</b>	<b>1.782.277.159.553</b>	

+ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Hạng mục sàn cảnh quan trên mặt nước), chưa bao gồm chi phí dự phòng: 91.564.531.170 đồng.

TT	CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	ĐỊNH MỨC
	<b>TỔNG CHI PHÍ XÂY DỰNG + THIẾT BỊ</b>	<b>(G<sub>xd</sub>+G<sub>tb</sub>)</b>	<b>83.010.317.909</b>	
<b>A</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG</b>		<b>83.010.317.909</b>	
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ THIẾT BỊ</b>		<b>0</b>	
<b>C</b>	<b>CHI PHÍ ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG</b>			
<b>D</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>	<b>(G<sub>xd</sub>+G<sub>tb</sub>) x 0,305%</b>	<b>253.181.470</b>	<b>0,305</b>
<b>E</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC (10% x(c<sub>p</sub><sub>xd</sub>+c<sub>p</sub><sub>tb</sub>))</b>		<b>8.301.031.791</b>	<b>10%</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>91.564.531.170</b>	

Do đó, Tổng Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (chưa bao gồm chi phí dự phòng) là 1.782.277.159.553 đồng + 91.564.531.170 đồng = 1.873.841.690.723 đồng.

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

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

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

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

Trong đó:

- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng,  $T > 1$  (năm);
- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án,  $t = 1 \div T$ ;
- $V_t$ : vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;
- $L_{Vayt}$ : chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;
- $I_{XDCTbq}$ : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- + T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định  $I_{\text{XDCTbq}}$ );  $T \geq 3$ ;
- +  $I_n$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
- +  $I_{n+1}$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);
- +  $\pm \Delta I_{\text{XDCT}}$ : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

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

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

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

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

“2. Nội dung của suất vốn đầu tư

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

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

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

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

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

- Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác”.

Do đó, chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t bằng 0 ( $L_{\text{Vayt}} = 0$ ).

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

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

- **Chỉ số giá phần xây dựng**

$I_{\text{XDCTbq}}$ : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối



thiếu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng)

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí phân xây dựng là 670.849.452.170 đồng + 83.010.317.909 đồng = 753.859.770.079 đồng

Tiến độ thực hiện dự án: Dự án xây dựng trong 04 năm: Tiến độ đầu tư phân bổ đều theo năm.

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án			
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
1	Tổng chi phí chưa bao gồm dự phòng phí	753.859.770.079			
2	Phân bổ	188.464.942.520	188.464.942.520	188.464.942.520	188.464.942.520
3	Tỷ lệ % phân bổ vốn	25,00%	25,00%	25,00%	25%

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

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án				
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Tổng
1	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ xây dựng chưa có trượt giá (Vt)	188.464.942.520	188.464.942.520	188.464.942.520	188.464.942.520	
2	Vốn vay (0%) - lãi suất 8,9%					
3	Chỉ số giá của từng năm (It)	1,01654	1,03335	1,05045	1,06782	
4	Trượt giá từng năm chưa quy về thời điểm hiện tại	3.117.210.149	6.285.978.954	9.507.159.196	12.781.617.758	31.691.966.057
5	Trượt giá lũy tích	3.117.210.149	9.403.189.104	18.910.348.299	31.691.966.057	

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá: 31.691.966.057 đồng.

\* Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế đã bao gồm dự phòng trượt giá là: 1.873.841.690.723 đồng + 31.691.966.057 đồng = 1.905.533.656.780 đồng.

**9.2.1.2. Chi phí đầu tư xây dựng công trình**
**a. Tòa HH1 cao 70 tầng, Nhà hát kết hợp TMDV**

Tòa HH1 cao 70 tầng, Nhà hát kết hợp TMDV không có suất vốn đầu tư để áp dụng (theo thứ tự ưu tiên số 3). Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng dự toán chi phí được thẩm tra được lập theo Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng về Kết quả thẩm tra chi phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật và chi phí đầu tư xây dựng công trình kiến trúc thuộc dự án Khu Công viên văn hóa vui chơi giải trí, thương mại dịch vụ cao cấp (Da Nang Downtown):

Tổng chi phí đầu tư của Tòa HH1 cao 70 tầng, Nhà hát kết hợp TMDV, chưa bao gồm Chi phí dự phòng trượt giá là 22.751.730.011.902 đồng, cụ thể:

TT	CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	ĐỊNH MỨC
	<b>TỔNG CHI PHÍ XÂY DỰNG + THIẾT BỊ</b>	<b>(Gxd+Gtb)</b>	<b>20.626.200.092.382</b>	
<b>A</b>	<b>CHI PHÍ XÂY DỰNG</b>		<b>17.158.074.706.218</b>	
<b>B</b>	<b>CHI PHÍ THIẾT BỊ</b>		<b>3.468.125.386.164</b>	
<b>C</b>	<b>CHI PHÍ ĐÈN BÙ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG</b>			
<b>D</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>	<b>(Gxd+Gtb) x 0,305%</b>	<b>62.909.910.282</b>	<b>0,305</b>
<b>E</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, CHI PHÍ KHÁC (10% x(cpxd+cptb))</b>		<b>2.062.620.009.238</b>	<b>10%</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>22.751.730.011.902</b>	

**b. Các công trình còn lại căn cứ suất vốn đầu tư được quy định tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng:**
**\* Chỉ số giá xây dựng theo thời điểm định giá**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$S_{\text{hầm}}^{\text{MFR}} = (N \times S - N_{\text{nổi}} \times S_{\text{nổi}}) / N_{\text{hầm}}^{\text{MFR}} \times K_{\text{đc}}$$

Trong đó:

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đầu tư xây dựng công trình tính theo suất vốn đầu tư (chưa bao gồm dự phòng) là 31.973.611.412.628 đồng, cụ thể như sau:

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chi giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chi giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chi giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
I	Đất thường mại dịch vụ														
1	Công trình TMDV cao tầng														
1.1	DV-1	35	57.965,48	3	8.700,00	7.161,99	16.422.000	1,016	1,0260	15.562.323	1.037.469.747.983	15.947.074	114.212.785.109	1.151.682.533.091	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 30 < số tầng ≤ 35 có 3 tầng hầm
1.2	DV-2	40	64.269,27	3	8.700,00	10.394,76	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	1.213.986.779.519	16.328.106	169.726.741.803	1.383.713.521.322	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.3	DV-3	45	67.871,49	3	8.700,00	12.820,29	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	1.359.323.467.827	17.021.820	218.224.667.641	1.577.548.135.468	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.4	DV-4	45	70.784,35	3	8.700,00	14.133,66	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	1.411.033.490.960	16.934.340	239.344.198.244	1.650.377.689.203	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.5	DV-5	40	62.626,20	3	8.700,00	9.365,25	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	1.186.651.090.703	16.396.914	153.561.200.058	1.340.212.290.762	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.6	DV-6	34	59.565,67	3	8.700,00	7.694,22	16.422.000	1,016	1,0260	15.562.323	1.062.372.359.741	15.902.236	122.355.304.437	1.184.727.664.178	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 30 < số tầng ≤ 35 có 3 tầng hầm
1.7	DV-7	30	42.096,15	3	7.950,00	2.148,33	15.117.000	1,016	1,0260	14.325.639	716.943.067.867	15.523.139	33.348.825.380	750.291.893.247	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 24 < số tầng ≤ 30 có 3 tầng hầm
1.8	DV-8	27	63.173,04	3	8.700,00	9.349,44	15.117.000	1,016	1,0260	14.325.639	1.029.627.209.975	15.065.835	140.857.124.607	1.170.484.334.583	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 24 < số tầng ≤ 30 có 3 tầng hầm
1.9	DV-9	5	19.135,35	3	8.700,00	2.781,21	11.828.000	1,016	1,0260	11.208.815	312.001.287.294	18.304.915	50.909.813.812	362.911.101.107	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 3 tầng hầm
1.10	DV-10	43	54.265,26	3	7.050,00	6.984,12	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	1.088.489.688.410	17.440.164	121.804.198.596	1.210.293.887.006	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.11	DV-11	40	56.081,84	3	7.050,00	7.708,38	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	1.050.321.922.950	16.503.560	127.215.711.256	1.177.537.634.206	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.12	DV-12	37	49.604,10	3	7.050,00	5.509,29	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	942.551.959.277	16.747.030	92.264.246.214	1.034.816.205.492	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.13	DV-13	36	49.184,96	3	6.000,00	6.399,57	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	918.109.953.440	16.564.885	106.008.141.073	1.024.118.094.513	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm

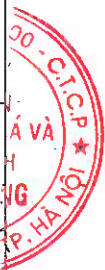
Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
1.14	DV-14	43	63.223,98	3	7.050,00	11.364,75	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	1.247.527.812.179	17.060.000	193.882.631.246	1.441.410.443.425	trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.15	DV-15	12	42.228,00	3	10.557,00	3.053,46	12.468.000	1,016	1,0260	11.815.312	623.671.219.351	15.615.102	47.680.088.263	671.351.307.614	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm
1.16	DV-16	43	61.954,24	3	6.600,00	10.934,22	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	1.216.998.555.054	17.077.667	186.730.971.988	1.403.729.527.042	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.17	DV-17	12	36.000,00	3	9.000,00	2.352,78	12.468.000	1,016	1,0260	11.815.312	531.689.019.055	15.650.672	36.822.588.422	568.511.607.476	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm
3	Công trình dịch vụ hỗn hợp														
3.2	HH2	5	15.300,00	3	9.180,00	2.840,19	11.828.000	1,016	1,0260	11.208.815	274.391.790.043	16.530.469	46.949.671.923	321.341.461.966	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 3 tầng hầm
3.3	HH3	18	45.298,60	3	8.797,50	2.341,62	13.349.000	1,016	1,0260	12.650.192	684.326.050.664	15.656.875	36.662.450.983	720.988.501.647	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm
3.4	HH4	15	25.500,00	3	5.100,00	1.688,85	12.468.000	1,016	1,0260	11.815.312	361.548.532.957	16.576.306	27.994.894.193	389.543.427.150	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm
3.5	HH5	20	36.544,00	3	5.850,00	2.714,52	13.349.000	1,016	1,0260	12.650.192	536.292.239.031	16.090.843	43.678.914.184	579.971.153.216	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm
3.6	HH6	30	36.670,00	3	4.500,00	4.091,19	15.117.000	1,016	1,0260	14.325.639	589.786.549.097	15.482.020	63.339.883.495	653.126.432.591	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 24 < số tầng ≤ 30 có 3 tầng hầm
3.7	HH7	43	39.432,00	3	4.500,00	4.764,72	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	779.895.997.695	17.524.967	83.501.559.741	863.397.557.436	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
3.8	HH8	43	37.760,00	3	4.500,00	4.355,46	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	750.214.077.725	17.573.562	76.540.948.403	826.755.026.128	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
3.9	HH9	41	43.727,95	3	4.500,00	6.104,73	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	856.159.181.964	17.392.676	106.177.588.147	962.336.770.111	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
3.10	HH10	41	44.203,05	3	4.815,00	5.937,42	18.733.000	1,016	1,0260	17.752.344	870.185.309.338	17.428.220	103.478.664.621	973.663.973.959	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm

Sst	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cơ vận dụng đơn giá xây dựng
3.11	HH11	40	46.063,45	3	4.800,00	6.553,29	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	846.213.150.559	16.533.351	108.347.842.005	954.560.992.564	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
3.12	HH12	40	43.550,85	3	4.665,00	5.876,01	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	802.165.136.958	16.582.346	97.438.031.301	899.603.168.259	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
3.13	HH13	37	43.488,90	3	5.400,00	5.130,99	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	813.362.642.455	16.669.832	85.532.741.683	898.895.384.138	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
3.14	HH14	37	38.981,80	3	4.800,00	4.371,12	17.556.000	1,016	1,0260	16.636.959	728.396.027.308	16.737.837	73.163.091.979	801.559.119.287	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
4	Công trình TMDV thấp tầng														
4.1	TM-1	6	5.449,15	1	908,19	227,05	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	67.547.174.109	14.095.777	3.200.417.883	70.747.591.992	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.2	TM-2	6	2.854,85	1	475,81	118,95	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	35.388.426.476	14.095.777	1.676.720.817	37.065.147.293	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.3	TM-3	6	3.096,53	1	516,09	129,02	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	38.384.268.956	14.095.777	1.818.665.287	40.202.934.243	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.4	TM-4	6	3.985,15	1	664,19	166,05	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	49.399.568.226	14.095.777	2.340.575.511	51.740.143.736	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.5	TM-5	6	4.586,74	1	764,46	191,11	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	56.856.746.735	14.095.777	2.693.900.247	59.550.646.982	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.6	TM-6	6	5.175,12	1	862,52	215,63	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	64.150.299.290	14.095.777	3.039.472.306	67.189.771.595	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.7	TM-7	6	4.650,72	1	775,12	193,78	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	57.649.886.363	14.095.777	2.731.479.587	60.381.365.950	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.8	TM-8	6	5.553,46	1	925,58	231,39	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	68.840.116.653	14.095.777	3.261.678.128	72.101.794.781	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.9	TM-9	6	4.854,91	1	809,15	202,29	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	60.181.031.131	14.095.777	2.851.406.454	63.032.437.585	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.10	TM-10	6	5.183,47	1	863,91	215,98	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	64.253.829.894	14.095.777	3.044.377.636	67.298.207.530	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
4.11	TM-11	6	4.618,61	1	769,77	192,44	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	57.251.829.040	14.095.777	2.712.619.438	59.964.448.478	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.12	TM-12	6	5.162,54	1	860,42	215,11	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	63.994.408.380	14.095.777	3.032.086.119	67.026.494.499	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.13	TM-13	6	5.406,24	1	901,04	225,26	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	67.015.241.005	14.095.777	3.175.214.634	70.190.455.640	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.14	TM-14	6	3.379,78	1	563,30	140,82	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	41.895.384.442	14.095.777	1.985.023.642	43.880.408.084	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.15	TM-15	6	4.238,40	1	706,40	176,60	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	52.538.806.542	14.095.777	2.489.314.145	55.028.120.687	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.16	TM-16	6	2.894,02	1	482,34	120,58	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	35.873.949.309	14.095.777	1.699.725.124	37.573.674.433	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.17	TM-17	6	4.717,20	1	786,20	196,55	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	58.473.966.171	14.095.777	2.770.524.888	61.244.491.059	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.18	TM-18	7	3.024,50	1	432,07	108,02	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	36.726.334.283	14.709.646	1.588.906.530	38.315.240.813	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.19	TM-19	7	3.024,56	1	432,08	108,02	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	36.727.014.287	14.709.646	1.588.935.949	38.315.950.236	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.20	TM-20	7	5.178,38	1	739,77	184,94	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	62.880.646.882	14.709.646	2.720.431.331	65.601.078.213	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.21	TM-21	7	4.681,82	1	668,83	167,21	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	56.851.051.702	14.709.646	2.459.570.471	59.310.622.172	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.22	TM-22	7	5.678,68	1	811,24	202,81	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	68.955.802.328	14.709.646	2.983.263.284	71.939.065.612	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.23	TM-23	7	4.979,24	1	711,32	177,83	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	60.462.552.773	14.709.646	2.615.816.329	63.078.369.103	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.24	TM-24	7	4.971,18	1	710,17	177,54	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	60.364.632.202	14.709.646	2.611.579.951	62.976.212.153	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.25	TM-25	7	4.633,72	1	661,96	165,49	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	56.266.928.294	14.709.646	2.434.299.299	58.701.227.593	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
4.26	TM-26	7	3.352,33	1	478,90	119,73	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	40.707.077.509	14.709.646	1.761.127.064	42.468.204.573	trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.27	TM-27	7	4.892,50	1	698,93	174,73	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	59.409.226.628	14.709.646	2.570.245.846	61.979.472.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.28	TM-28	7	3.319,46	1	474,21	118,55	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	40.307.915.180	14.709.646	1.743.857.940	42.051.773.120	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.29	TM-29	7	4.855,20	1	693,60	173,40	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	58.956.343.985	14.709.646	2.550.652.598	61.506.996.583	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.30	TM-30	7	3.114,55	1	444,94	111,23	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	37.819.780.662	14.709.646	1.636.212.751	39.455.993.414	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.31	TM-31	7	3.126,93	1	446,70	111,68	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	37.970.061.539	14.709.646	1.642.714.415	39.612.775.954	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.32	TM-32	7	6.079,14	1	868,45	217,11	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	73.818.510.700	14.709.646	3.193.640.639	77.012.151.339	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.33	TM-33	6	5.210,69	1	868,45	217,11	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	64.591.196.862	14.095.777	3.060.362.247	67.651.559.109	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.34	TM-34	6	5.210,69	1	868,45	217,11	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	64.591.196.862	14.095.777	3.060.362.247	67.651.559.109	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.35	TM-35	6	5.210,69	1	868,45	217,11	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	64.591.196.862	14.095.777	3.060.362.247	67.651.559.109	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.36	TM-36	6	5.210,69	1	868,45	217,11	11.212.000	1,016	1,0260	10.625.062	64.591.196.862	14.095.777	3.060.362.247	67.651.559.109	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.37	TMVS-1	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.38	TMVS-2	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.39	TMVS-3	5	1.519,35	1	303,87	303,87	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.375.861.786	13.864.853	4.213.112.886	20.588.974.671	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
4.40	TMVS-4	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.41	TMVS-5	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.42	TMVS-6	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.43	TMVS-7	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.44	TMVS-8	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.45	TMVS-9	5	750,00	1	150,00	150,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	8.083.651.785	13.864.853	2.079.727.952	10.163.379.737	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.46	TMVS-10	5	750,00	1	150,00	150,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	8.083.651.785	13.864.853	2.079.727.952	10.163.379.737	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.47	TMVS-11	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.48	TMVS-12	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.49	TMVS-13	5	1.519,20	1	303,84	303,84	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.374.245.055	13.864.853	4.212.696.940	20.586.941.995	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.50	TMVS-14	5	1.519,08	1	303,82	303,82	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.372.897.780	13.864.853	4.212.350.319	20.585.248.099	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.51	TMVS-15	5	1.519,28	1	303,86	303,86	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.375.053.420	13.864.853	4.212.904.913	20.587.958.333	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.52	TMVS-16	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.53	TMVS-17	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.54	TMVS-18	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm



Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cơ vận dụng đơn giá xây dựng
															5 có 1 tầng hầm
4.55	TMVS-19	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.56	TMVS-20	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.57	TMVS-21	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.58	TMVS-22	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.59	TMVS-23	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.60	TMVS-24	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.61	TMVS-25	5	750,00	1	150,00	150,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	8.083.651.785	13.864.853	2.079.727.952	10.163.379.737	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.62	TMVS-26	5	1.568,45	1	313,69	313,69	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.905.071.522	13.864.853	4.349.265.742	21.254.337.265	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.63	TMVS-27	5	1.605,20	1	321,04	321,04	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	17.301.170.460	13.864.853	4.451.172.412	21.752.342.872	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.64	TMVS-28	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.65	TMVS-29	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.66	TMVS-30	5	750,00	1	150,00	150,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	8.083.651.785	13.864.853	2.079.727.952	10.163.379.737	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.67	TMVS-31	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.68	TMVS-32	5	1.500,00	1	300,00	300,00	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	16.167.303.569	13.864.853	4.159.455.904	20.326.759.474	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5	Công trình														

Sst	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
	dịch vụ hiện trạng														
5.1	Sunwheel - Khu trò chơi trong nhà	4	14.192,33	2	7.549,42	-	10.628.000	1,016	1,0260	10.071.634	218.974.945.515	14.409.613	-	218.974.945.515	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 2 tầng hầm
5.2	Trò chơi mạo hiểm SLC-689	1	497,01	1	497,01	-	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	8.928.123.941	10.199.567	-	8.928.123.941	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.3	Tàu lượn siêu tốc	1	687,66	1	687,66	-	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	12.352.897.747	10.199.567	-	12.352.897.747	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.4	Mái che	1	2.732,57	1	2.732,57	-	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	49.086.987.461	10.199.567	-	49.086.987.461	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.5	Nhà Điều hành + Kỹ thuật	2	2.000,00	1	1.000,00	-	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	26.945.505.949	11.417.298	-	26.945.505.949	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.6	Trạm điện, nhà vệ sinh công cộng	2	1.300,00	1	650,00	-	9.478.000	1,016	1,0260	8.981.835	17.514.578.867	11.417.298	-	17.514.578.867	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.994.771,91</b>								<b>28.649.511.541.671</b>		<b>3.324.099.870.957</b>	<b>31.973.611.412.628</b>	

### c. Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá

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

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

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

Trong đó:

- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng,  $T > 1$  (năm);
- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án,  $t = 1 \div T$ ;
- $V_t$ : vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;
- $L_{V_{ayt}}$ : chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;
- $I_{XDCTbq}$ : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- + T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định  $I_{XDCTbq}$ );  $T \geq 3$ ;
- +  $I_n$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
- +  $I_{n+1}$ : chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);
- +  $\pm \Delta I_{XDCT}$ : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

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

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

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

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

"2. Nội dung của suất vốn đầu tư

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

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

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

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

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

- Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác”.

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

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

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

**- Chỉ số giá phần xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí đầu tư xây dựng công trình phần xây dựng là 24.723.065.165.335 đồng + 17.158.074.706.218 đồng = 41.881.139.871.554 đồng (Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

Tiến độ thực hiện dự án: Dự án xây dựng trong 04 năm: Tiến độ đầu tư phân bổ đều theo năm.

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án			
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
1	Tổng chi phí chưa bao gồm dự phòng phí	41.881.139.871.554			
2	Phân bổ	10.470.284.967.889	10.470.284.967.889	10.470.284.967.889	10.470.284.967.889
3	Tỷ lệ % phân bổ vốn	25,00%	25,00%	25,00%	25%

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

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án				Tổng
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	
1	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ xây dựng chưa có trượt giá (Vt)	10.470.284.967.889	10.470.284.967.889	10.470.284.967.889	10.470.284.967.889	
2	Vốn vay (0%) - lãi suất 8,9%					
3	Chỉ số giá của từng năm (It)	1,01654	1,03335	1,05045	1,06782	
4	Trượt giá từng năm chưa quy về thời điểm hiện tại	173.178.513.369	349.221.399.349	528.176.034.663	710.090.579.645	1.760.666.527.026
5	Trượt giá lũy tích	173.178.513.369	522.399.912.718	1.050.575.947.381	1.760.666.527.026	

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá: 1.760.666.527.026 đồng.

d. Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình (bao gồm chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính trên chi phí phần xây dựng) là:

22.751.730.011.902 đồng + 31.973.611.412.628 đồng + 1.760.666.527.026 đồng = 56.486.007.951.556 đồng.

Như vậy:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế VAT, đã bao gồm dự phòng trượt giá là: 1.905.533.656.780 đồng.

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình trước thuế VAT, đã bao gồm chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là: 56.486.007.951.556 đồng.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng đưa vào tính toán là 58.391.541.608.336 đồng.

Thấp hơn so với Chi phí được thẩm tra tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 89/TVCNHT-01 ngày 03/4/2026 của Trung tâm Tư vấn xây dựng Công nghiệp và Hạ tầng thuộc Viện Khoa học công nghệ xây dựng: 58.509.805.940.864 đồng (không bao gồm thuế VAT và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh).

**9.2.2. Tiến độ xây dựng công trình:**

Căn cứ điểm đ, khoản 3, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: “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

tình 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.”.

Căn cứ khoản 3 Điều 4 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:

“Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: 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 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 cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng 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 thông số 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”.

Tuy nhiên, 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.

Do đó, căn cứ Phụ lục kèm theo Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng để xác định tiến độ xây dựng: Quy mô dự án trên 200.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng thì Thời gian xây dựng là 4 năm, tiến độ xây dựng năm 01 là 25%, năm 02 là 25%, năm 03 là 25%, năm 04 là 25%.

**9.2.3. Tỷ lệ chiết khấu: 8,9%.**

**9.2.4. Chi phí đầu tư xây dựng quy về hiện tại**

TT	NỘI DUNG	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
*	Tỷ lệ chiết khấu	8,90%	0,9183	0,8432	0,7743	0,7110
1	Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp					
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	1.905.533.656.780	476.383.414.195	476.383.414.195	476.383.414.195	476.383.414.195
-	Tiến độ đầu tư	100%	25%	25%	25%	25%
1.2	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	56.486.007.951.556	14.121.501.987.889	14.121.501.987.889	14.121.501.987.889	14.121.501.987.889
-	Tiến độ đầu tư	100%	25%	25%	25%	25%
1.3	Chi phí đầu tư xây dựng trực tiếp quy về thời điểm hiện tại	47.397.052.326.211	13.404.853.445.440	12.309.323.641.359	11.303.327.494.361	10.379.547.745.051
-	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng quy về thời điểm hiện tại	1.546.742.489.615	437.450.334.431	401.699.113.343	368.869.709.222	338.723.332.619
-	Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy về thời điểm hiện tại	45.850.309.836.595	12.967.403.111.009	11.907.624.528.016	10.934.457.785.139	10.040.824.412.432

**Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy về hiện tại: 47.397.052.326.211 đồng.**

**9.2.5. Chi phí kinh doanh (chi phí quảng cáo, bán hàng)**

Căn cứ khoản 1 Điều 4 Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng: *Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được xác định bằng 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.*

Do đó, chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng quy về hiện tại được xác định trên tổng doanh thu phát triển ước tính của dự án (không bao gồm doanh thu ước tính của khách sạn) là:  $1\% \times (\text{Tổng thu nhập ròng quy về hiện tại của dự án} - \text{Thu nhập ròng từ cho thuê phòng khách sạn}) = 626.500.470.654$  đồng.

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

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

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

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

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

$$L_{No} = 7.510.927.244.917 + (15\% \times V)$$

**9.2.7. Tổng chi phí phát triển (CF):**  $CF = G_{xd} + G_{bh} + L_{No}$

$$= 47.397.052.326.211 + 626.500.470.654 + 7.510.927.244.917 + (15\% \times V) \text{ đồng.}$$

$$= 55.534.480.041.782 + (15\% \times V)$$

### **9.3. Giá trị quyền sử dụng đất (V)**

Giá trị quyền sử dụng đất (V) = Tổng DTPT (DT) - Tổng CPPT (CF)

$$V = 62.650.047.065.357 \text{ đồng} - \{(55.534.480.041.782 + (15\% \times V))\} \text{ đồng.}$$

$$V = 6.187.449.585.718 \text{ đồng.}$$

**Giá đất bình quân (thời hạn sử dụng đất 37,61 năm): 25.499.123 đồng/m<sup>2</sup>.**

## **10. Kết quả định giá:**

### **\* Trước điều chỉnh:**

Giá đất bình quân tại thời điểm ngày 18/8/2025 (Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố) theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2825/QĐ-UBND ngày 29/5/2017 của UBND thành phố là 5.014.527 đồng/m<sup>2</sup> đối với diện tích cho thuê đất trả tiền một lần 610.769 m<sup>2</sup> với thời hạn sử dụng đất 37,61 năm.

### **\* Sau điều chỉnh:**

Giá đất bình quân tại thời điểm ngày 18/8/2025 (Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố) theo quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 392/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của UBND phường Hòa Cường là 25.499.123 đồng/m<sup>2</sup> cho diện tích 242.653,43 m<sup>2</sup> (diện tích thuê đất theo hình thức trả tiền một lần theo Quyết định số 1016/QĐ-UBND ngày 18/8/2025 của UBND thành phố) với thời hạn sử dụng đất 37,61 năm.

**Ghi chú:** Đối với hạng mục công trình bao gồm Hạ tầng kỹ thuật, HH1 70 tầng, khu Nhà hát kết hợp TMDV: xác định theo giá trị chi phí đầu tư do chủ đầu tư tổ chức lập và được đơn vị tư vấn thẩm tra độc lập thẩm định, chịu trách nhiệm; sau này khi dự án đầu tư triển khai, hoàn thành, căn cứ theo hồ sơ thiết kế cơ sở và hồ sơ đầu tư xây dựng để kiểm tra xác định lại chi phí này; theo đó: trường hợp chi phí phát sinh lớn hơn hoặc bằng chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì không tính toán lại nghĩa vụ tài chính; trường hợp chi phí phát sinh nhỏ hơn chi phí khi lập dự toán xây dựng phương án giá đất thì tính toán thu bổ sung nghĩa vụ tài chính của dự án và khoản nộp bổ sung tính trên số tiền nghĩa vụ tài chính phát sinh nêu trên theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 và Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ.

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN**

**VŨ THỊ NHẬT ÁNH**

**GIÁM ĐỐC**

**VŨ THANH PHONG**

**Phụ lục 01: Chi phí phân xây dựng của Quy hoạch năm 2017**

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

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

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

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

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

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

TT	Hạng mục công trình	QIV/2024 (Năm gốc 2020=100%)	QIII/2025 (Năm gốc 2020=100%)	QIII/2025 so với QIV năm 2024 (Năm gốc 2020=100%)
1	Công trình nhà ở (Chỉ số giá phân xây dựng)	113,03	115,91	102,55%

\* Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại Công trình đa năng áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực K = 1,008 (Bảng 101. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho Suất chi phí xây dựng, giá bộ phận kết cấu)

**\* Chi phí phân xây dựng (chưa bao gồm dự phòng) của các công trình có suất vốn đầu tư là 821.351.378.079 đồng.**

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
I	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH</b>							
1	Nhà nghỉ chân (41)	245,84	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.639.573.401	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
2	Nhà ga xe điện (01)	495,95	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	3.307.624.586	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
3	Nhà dưới vòng quay mặt trời 113m (Nhà điều hành + kỹ thuật) (06)	11.181,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	74.569.110.797	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
4	Cổng chào, nhà đón tiếp (03)	1.288,97	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	8.596.489.289	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
5	Cổng chào - nhà ga Monorail (04)	6.000,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	40.015.621.571	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
6	Tháp đồng hồ (05)	1.042,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	6.949.379.613	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
7	Trạm bơm + bể nước ngầm (07)	264,20	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.762.021.203	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
8	Phòng vé (08)	274,17	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.828.513.828	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
9	Thuyền rồng (11)	320,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	2.134.166.484	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
10	Chòi vọng cảnh (09)	150,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.000.390.539	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
11	Cổng vào khu trò chơi (10)	213,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.420.554.566	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
12	Sân khấu nhạc nước (46)	508,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	3.387.989.293	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
13	Khán đài nổi (45)	415,50	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	2.771.081.794	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
14	Khu trò chơi	-	-	-	-	-	-	-
-	- Tàu lượn trẻ em (12)	365,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	2.434.283.646	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trò chơi âm nhạc (20)	330,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	2.200.859.186	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lượn mạo hiểm (21)	745,83	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	4.974.141.839	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lượn trên cao (26)	501,90	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	3.347.306.744	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Ngôi nhà huyền bí (28)	3.882,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	25.890.107.156	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Sân khấu âm nhạc (29)	1.456,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	9.710.457.501	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lượn siêu tốc (30)	723,90	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	4.827.884.743	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trò chơi may mắn (32)	153,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.020.398.350	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Quầy thức ăn nhanh (33)	8.055,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	53.720.971.959	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Quầy đồ lưu niệm (34)	2.326,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	15.512.722.629	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trạm báo đường Monorail (35)	2.412,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	16.086.279.872	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Nhà điều hành + kỹ thuật (36)	5.754,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	38.374.981.087	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
-	- Quay bán lẻ (37)	957,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	6.382.491.641	số tầng ≤ 5 không có tầng hầm Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Tàu lửa (13)	46,80	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	312.121.848	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Xe ô tô điện (15)	47,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	313.455.702	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Đu xoay (16)	454,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	3.027.848.699	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Trò chơi thú nhún (17)	72,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	480.187.459	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Vòng quay xe tải (18)	75,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	500.195.270	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Phi thuyền (19)	54,90	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	366.142.937	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Điều bay (31)	30,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	200.078.108	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Vòng xoay nhỏ (22)	70,50	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	470.183.553	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Vòng xoay (23)	93,40	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	622.909.842	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Xe lắc (27)	467,30	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	3.116.549.993	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Leo dây mạo hiểm (24)	142,50	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	950.371.012	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Sân khấu ngoài trời (38)	852,30	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	5.684.219.044	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Chiếc áo xoay vòng (48)	82,36	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	549.281.099	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
15	Khu công viên văn hoá	-	-	-	-	-	-	-
-	- Khu Việt Nam	12.366,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	82.472.196.058	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Hàn Quốc	4.800,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	32.012.497.257	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Nhật Bản	1.704,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	11.364.436.526	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Trung Quốc	4.050,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	27.010.544.560	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm



TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
-	- Khu Indonesia	5.646,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	37.654.699.898	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Thái Lan	4.989,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	33.272.989.336	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Campuchia	6.012,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	40.095.652.814	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Ấn Độ	5.976,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	39.855.559.085	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Nepal	7.128,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	47.538.558.426	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
-	- Khu Singapore	5.364,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	35.773.965.684	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
16	Nhà bảo trì (42)	1.353,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	9.023.522.664	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
17	Trò chơi mạo hiểm Zone India (49)	558,01	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	3.721.519.499	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
18	Trò chơi vòng xoay Maxidance (50)	421,60	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	2.811.764.342	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
19	Nhà vệ sinh công cộng (51)	50,88	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	339.332.471	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
20	Trạm điện (52)	218,10	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.454.567.844	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
21	Mái che (53)	162,00	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	1.080.421.782	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
II	Đất công viên cây xanh	-						
III	Đất bãi xe (P)	-						
IV	Đất khu hạ tầng - trạm xử lý nước thải	-						
V	Đất nhà biểu diễn đa năng TP hiện trạng	9.807,70	7.097.000	1,008	102,55%	6.669.270	65.410.201.947	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm
VI	Mặt nước	-						
-	- Mặt nước	-						
-	- Mặt tạo cảnh quan	-						
VII	Đập ngăn nước	-						
VIII	Đất giao thông, quảng trường	-						
	<b>TỔNG CỘNG</b>						<b>821.351.378.079</b>	

**Phụ lục 02: Chi phí phân xây dựng của Quy hoạch năm 2025**

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

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

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

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

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

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

TT	Hạng mục công trình	QIV/2024 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 (Năm gốc 2020=100%)	QII/2025 so với QIV năm 2024 (Năm gốc 2020=100%)
1	Công trình nhà ở (Chỉ số giá phân xây dựng)	113,03	115,91	102,55%

\* Căn cứ theo Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, đối với khu vực 3 – loại Công trình đa năng áp dụng hệ số điều chỉnh khu vực K = 1,008 (Bảng 101. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho Suất chi phí xây dựng, giá bộ phận kết cấu)

**\* Chi phí đầu tư phân xây dựng tính theo suất vốn đầu tư (chưa bao gồm dự phòng) là 24.723.065.165.335 đồng, cụ thể như sau:**

Sút	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chi giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chi giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chi giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
I	Đất thương mại dịch vụ														
1	Công trình TMDV cao tầng														
1.1	DV-1	35	57.965,48	3	8.700,00	7.161,99	12.711.000	1,008	1,0255	11.944.920	796.313.797.726	12.240.287	87.664.811.406	883.978.609.132	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 30 < số tầng ≤ 35 có 3 tầng hầm
1.2	DV-2	40	64.269,27	3	8.700,00	10.394,76	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	925.852.101.800	12.449.467	129.409.218.090	1.055.261.319.890	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.3	DV-3	45	67.871,49	3	8.700,00	12.820,29	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	1.029.411.061.062	12.887.409	165.220.320.702	1.194.631.381.764	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.4	DV-4	45	70.784,35	3	8.700,00	14.133,66	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	1.068.570.886.549	12.821.051	181.208.372.483	1.249.779.259.032	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Căn cứ vận dụng đơn giá xây dựng
1.5	DV-5	40	62.626,20	3	8.700,00	9.365,25	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	905.004.424.238	12.502.007	117.084.421.964	1.022.088.846.201	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.6	DV-6	34	59.565,67	3	8.700,00	7.694,22	12.711.000	1,008	1,0255	11.944.920	815.427.890.817	12.205.872	99.914.667.982	909.342.558.799	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 30 < số tầng ≤ 35 có 3 tầng hầm
1.7	DV-7	30	42.096,15	3	7.950,00	2.148,33	11.882.000	1,008	1,0255	11.165.883	558.809.438.576	12.097.780	25.990.024.729	584.799.463.305	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 24 < số tầng ≤ 30 có 3 tầng hầm
1.8	DV-8	27	63.173,04	3	8.700,00	9.349,44	11.882.000	1,008	1,0255	11.165.883	802.525.931.188	11.740.923	109.771.057.011	912.296.988.200	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 24 < số tầng ≤ 30 có 3 tầng hầm
1.9	DV-9	5	19.135,35	3	8.700,00	2.781,21	10.247.000	1,008	1,0255	9.629.423	268.038.349.077	15.727.401	43.741.205.649	311.779.554.727	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 3 tầng hầm
1.10	DV-10	43	54.265,26	3	7.050,00	6.984,12	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	824.309.556.645	13.204.182	92.219.594.835	916.529.151.480	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.11	DV-11	40	56.081,84	3	7.050,00	7.708,38	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	801.032.413.479	12.583.011	96.994.630.692	898.027.044.170	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.12	DV-12	37	49.604,10	3	7.050,00	5.509,29	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	718.841.199.324	12.769.025	70.348.261.409	789.189.460.733	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.13	DV-13	36	49.184,96	3	6.000,00	6.399,57	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	700.200.401.204	12.629.669	80.824.452.484	781.024.853.688	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
1.14	DV-14	43	63.223,98	3	7.050,00	11.364,75	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	944.748.589.453	12.915.876	146.785.705.389	1.091.534.294.842	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.15	DV-15	12	42.228,00	3	10.557,00	3.053,46	10.359.000	1,008	1,0255	9.734.672	513.844.687.241	12.861.911	39.273.329.338	553.118.016.579	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm
1.16	DV-16	43	61.954,24	3	6.600,00	10.934,22	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	921.628.886.369	12.929.096	141.369.584.700	1.062.998.471.069	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
1.17	DV-17	12	36.000,00	3	9.000,00	2.352,78	10.359.000	1,008	1,0255	9.734.672	438.060.261.927	12.891.209	30.330.179.638	468.390.441.565	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm
3	Công trình dịch vụ hỗn hợp														
3.2	HH2	5	15.300,00	3	9.180,00	2.840,19	10.247.000	1,008	1,0255	9.629.423	235.728.265.871	14.202.559	40.337.966.677	276.066.232.548	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 3 tầng hầm

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tốt nhất (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần sử dụng đơn giá xây dựng
3.3	HH3	18	45.298,60	3	8.797,50	2.341,62	10.486.000	1,008	1,0255	9.854.018	533.063.960.047	12.196.718	28.560.079.254	561.624.039.301	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm
3.4	HH4	15	25.500,00	3	5.100,00	1.688,85	10.359.000	1,008	1,0255	9.734.672	297.880.978.111	13.653.009	23.057.884.529	320.938.862.639	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 10 < số tầng ≤ 15 có 3 tầng hầm
3.5	HH5	20	36.544,00	3	5.850,00	2.714,52	10.486.000	1,008	1,0255	9.854.018	417.751.252.350	12.534.880	34.026.183.756	451.777.436.106	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 15 < số tầng ≤ 20 có 3 tầng hầm
3.6	HH6	30	36.670,00	3	4.500,00	4.091,19	11.882.000	1,008	1,0255	11.165.883	459.699.389.187	12.065.055	49.360.430.809	509.059.819.996	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 24 < số tầng ≤ 30 có 3 tầng hầm
3.7	HH7	43	39.432,00	3	4.500,00	4.764,72	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	590.612.599.214	13.267.975	63.218.185.154	653.830.784.368	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
3.8	HH8	43	37.760,00	3	4.500,00	4.355,46	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	568.134.581.689	13.304.910	57.949.002.137	626.083.583.826	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
3.9	HH9	41	43.727,95	3	4.500,00	6.104,73	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	648.366.450.520	13.167.457	80.383.771.512	728.750.222.032	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
3.10	HH10	41	44.203,05	3	4.815,00	5.937,42	14.306.000	1,008	1,0255	13.443.790	658.988.389.304	13.194.570	78.341.704.765	737.330.094.069	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 40 < số tầng ≤ 45 có 3 tầng hầm
3.11	HH11	40	46.063,45	3	4.800,00	6.553,29	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	645.368.003.370	12.605.068	82.604.664.081	727.972.667.452	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
3.12	HH12	40	43.550,85	3	4.665,00	5.876,01	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	611.774.601.316	12.642.525	74.287.604.606	686.062.205.922	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
3.13	HH13	37	43.488,90	3	5.400,00	5.130,99	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	620.314.425.781	12.709.744	65.213.567.101	685.527.992.881	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
3.14	HH14	37	38.981,80	3	4.800,00	4.371,12	13.502.000	1,008	1,0255	12.688.247	555.514.280.883	12.761.565	55.782.332.239	611.296.613.122	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm
4	Công trình TMDV thấp tầng														
4.1	TM-1	6	5.449,15	1	908,19	227,05	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	53.606.430.707	11.181.088	2.538.643.556	56.145.074.263	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.2	TM-2	6	2.854,85	1	475,81	118,95	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	28.084.775.666	11.181.088	1.330.012.721	29.414.788.387	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm

Sst	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
4.3	TM-3	6	3.096,53	1	516,09	129,02	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	30.462.320.314	11.181.088	1.442.606.272	31.904.926.587	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.4	TM-4	6	3.985,15	1	664,19	166,05	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	39.204.223.803	11.181.088	1.856.597.219	41.060.821.022	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.5	TM-5	6	4.586,74	1	764,46	191,11	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	45.122.350.332	11.181.088	2.136.862.358	47.259.212.690	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.6	TM-6	6	5.175,12	1	862,52	215,63	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	50.910.620.897	11.181.088	2.410.977.899	53.321.598.796	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.7	TM-7	6	4.650,72	1	775,12	193,78	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	45.751.797.604	11.181.088	2.166.671.137	47.918.468.741	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.8	TM-8	6	5.553,46	1	925,58	231,39	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	54.632.528.923	11.181.088	2.587.236.563	57.219.765.486	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.9	TM-9	6	4.854,91	1	809,15	202,29	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	47.760.551.315	11.181.088	2.261.799.830	50.022.351.144	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.10	TM-10	6	5.183,47	1	863,91	215,98	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	50.992.784.307	11.181.088	2.414.868.918	53.407.653.224	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.11	TM-11	6	4.618,61	1	769,77	192,44	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	45.435.893.459	11.181.088	2.151.710.842	47.587.604.301	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.12	TM-12	6	5.162,54	1	860,42	215,11	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	50.786.903.578	11.181.088	2.405.119.009	53.192.022.588	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.13	TM-13	6	5.406,24	1	901,04	225,26	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	53.184.280.773	11.181.088	2.518.651.772	55.702.932.546	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.14	TM-14	6	3.379,78	1	563,30	140,82	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	33.248.793.197	11.181.088	1.574.565.467	34.823.358.665	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.15	TM-15	6	4.238,40	1	706,40	176,60	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	41.695.569.496	11.181.088	1.974.580.054	43.670.149.550	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.16	TM-16	6	2.894,02	1	482,34	120,58	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	28.470.093.726	11.181.088	1.348.260.256	29.818.353.982	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.17	TM-17	6	4.717,20	1	786,20	196,55	8.973.000	1,008	1,0255	8.432.205	46.405.799.459	11.181.088	2.197.642.750	48.603.442.208	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
4.18	TM-18	7	3.024,50	1	432,07	108,02	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	29.146.558.976	11.667.342	1.260.282.934	30.406.841.910	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.19	TM-19	7	3.024,56	1	432,08	108,02	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	29.147.098.637	11.667.342	1.260.306.269	30.407.404.906	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.20	TM-20	7	5.178,38	1	739,77	184,94	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	49.903.006.075	11.667.342	2.157.781.540	52.060.787.615	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.21	TM-21	7	4.681,82	1	668,83	167,21	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	45.117.830.670	11.667.342	1.950.872.899	47.068.703.569	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.22	TM-22	7	5.678,68	1	811,24	202,81	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	54.724.338.776	11.667.342	2.366.253.605	57.090.592.381	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.23	TM-23	7	4.979,24	1	711,32	177,83	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	47.983.971.030	11.667.342	2.074.803.405	50.058.774.435	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.24	TM-24	7	4.971,18	1	710,17	177,54	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	47.906.259.825	11.667.342	2.071.443.210	49.977.703.035	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.25	TM-25	7	4.633,72	1	661,96	165,49	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	44.654.261.743	11.667.342	1.950.828.406	46.585.090.149	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.26	TM-26	7	3.352,33	1	478,90	119,73	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	32.305.735.340	11.667.342	1.396.884.173	33.702.619.513	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.27	TM-27	7	4.892,50	1	698,93	174,73	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	47.148.035.911	11.667.342	2.038.657.980	49.186.693.890	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.28	TM-28	7	3.319,46	1	474,21	118,55	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	31.988.954.246	11.667.342	1.383.186.713	33.372.140.959	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.29	TM-29	7	4.855,20	1	693,60	173,40	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	46.788.621.586	11.667.342	2.023.117.080	48.811.738.666	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.30	TM-30	7	3.114,55	1	444,94	111,23	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	30.014.334.103	11.667.342	1.297.805.106	31.312.139.209	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.31	TM-31	7	3.126,93	1	446,70	111,68	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	30.133.599.217	11.667.342	1.302.962.071	31.436.561.288	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.32	TM-32	7	6.079,14	1	868,45	217,11	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	58.583.455.650	11.667.342	2.533.119.928	61.116.575.578	Suất vốn đầu tư công trình đa năng; 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cứ vận dụng đơn giá xây dựng
4.33	TM-33	6	5.210,69	1	868,45	217,11	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	51.260.523.694	11.181.088	2.427.548.271	53.688.071.965	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.34	TM-34	6	5.210,69	1	868,45	217,11	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	51.260.523.694	11.181.088	2.427.548.271	53.688.071.965	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.35	TM-35	6	5.210,69	1	868,45	217,11	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	51.260.523.694	11.181.088	2.427.548.271	53.688.071.965	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.36	TM-36	6	5.210,69	1	868,45	217,11	8.432.205	1,008	1,0255	8.432.205	51.260.523.694	11.181.088	2.427.548.271	53.688.071.965	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: 5 < số tầng ≤ 7 có 1 tầng hầm
4.37	TMVS-1	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.38	TMVS-2	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.39	TMVS-3	5	1.519,35	1	303,87	303,87	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	14.068.203.440	11.914.397	3.620.427.855	17.688.631.295	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.40	TMVS-4	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.41	TMVS-5	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.42	TMVS-6	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.43	TMVS-7	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.44	TMVS-8	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.45	TMVS-9	5	750,00	1	150,00	150,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	6.944.517.445	11.914.397	1.787.159.569	8.731.677.014	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.46	TMVS-10	5	750,00	1	150,00	150,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	6.944.517.445	11.914.397	1.787.159.569	8.731.677.014	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.47	TMVS-11	5	1.500,00	1	300,00	300,00	7.716.130	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm

Sst	Chức năng	Tầng cao XD tối đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cần cơ vận dụng đơn giá xây dựng
4.48	TMVS-12	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.49	TMVS-13	5	1.519,20	1	303,84	303,84	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	14.066.814.537	11.914.397	3.620.070.423	17.686.884.959	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.50	TMVS-14	5	1.519,08	1	303,82	303,82	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	14.065.657.117	11.914.397	3.619.772.563	17.685.429.680	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.51	TMVS-15	5	1.519,28	1	303,86	303,86	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	14.067.508.989	11.914.397	3.620.249.139	17.687.758.127	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.52	TMVS-16	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.53	TMVS-17	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.54	TMVS-18	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.55	TMVS-19	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.56	TMVS-20	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.57	TMVS-21	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.58	TMVS-22	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.59	TMVS-23	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.60	TMVS-24	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.61	TMVS-25	5	750,00	1	150,00	150,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	6.944.517.445	11.914.397	1.787.159.569	8.731.677.014	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.62	TMVS-26	5	1.568,45	1	313,69	313,69	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	14.522.837.849	11.914.397	3.737.427.234	18.260.265.083	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm

TP. H. AV. VG. 00

Stt	Chức năng	Tầng cao XD tới đa (tầng)	Diện tích sàn xây dựng tới đa (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích tầng hầm trong chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Diện tích tầng hầm ngoài chỉ giới (m <sup>2</sup> )	Đơn giá có VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Hệ số điều chỉnh vùng	Chỉ số trượt giá	Đơn giá trước VAT (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền trước thuế - trong chỉ giới xây dựng (đồng)	Đơn giá trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng/m <sup>2</sup> )	Chi phí trước VAT - phần hầm mở rộng (đồng)	Tổng chi phí (đồng)	Cấu trúc vận dụng đơn giá xây dựng
4.63	TMYS-27	5	1.605,20	1	321,04	321,04	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	14.863.119.204	11.914.397	3.824.998.053	18.688.117.257	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.64	TMYS-28	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.65	TMYS-29	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.66	TMYS-30	5	750,00	1	150,00	150,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	6.944.517.445	11.914.397	1.787.159.569	8.731.677.014	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.67	TMYS-31	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
4.68	TMYS-32	5	1.500,00	1	300,00	300,00	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	13.889.034.890	11.914.397	3.574.319.138	17.463.354.028	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5	Công trình dịch vụ hiện trạng														
5.1	Sunwell - Khu trò chơi trong nhà	4	14.192,33	2	7.549,42	-	9.206.000	1,008	1,0255	8.651.163	188.091.417.700	12.376.968	-	188.091.417.700	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 2 tầng hầm
5.2	Trò chơi mạo hiểm SLC-689	1	497,01	1	497,01	-	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	7.669.988.034	8.762.991	-	7.669.988.034	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.3	Tàu lượn siêu tốc	1	687,66	1	687,66	-	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	10.612.148.592	8.762.991	-	10.612.148.592	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.4	Mái che	1	2.732,57	1	2.732,57	-	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	42.169.733.411	8.762.991	-	42.169.733.411	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.5	Nhà Điều hành + Kỹ thuật	2	2.000,00	1	1.000,00	-	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	23.148.391.484	9.809.851	-	23.148.391.484	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
5.6	Trạm điện, nhà vệ sinh công cộng	2	1.300,00	1	650,00	-	8.211.000	1,008	1,0255	7.716.130	15.046.454.464	9.809.851	-	15.046.454.464	Suất vốn đầu tư công trình đa năng: số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm
	Tổng cộng										22.157.890.040.617		2.565.175.124.718	24.723.065.165.335	

