

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số 15/CT-ĐGD ngày 12 tháng 5 năm 2026

- Khách hàng : Sở Nông Nghiệp và Môi Trường thành phố Đà Nẵng
- Thời điểm định giá : Ngày 12 tháng 6 năm 2024
- Tài sản thẩm định giá : Khu đất dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng
- Mục đích định giá : Xác định giá đất cụ thể để tính nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch đối với dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm

Đà Nẵng, tháng 5 năm 2026

Số: 15/CT-ĐGD

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 5 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
- Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ tư vấn số 01/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 09/01/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.
- Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 01/PLHD ngày 08/4/2026 của Hợp đồng Dịch vụ tư vấn số 01/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 09/01/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

- Căn cứ Thông báo số 82/HĐTĐGD ngày 27/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 11/2026.

- Căn cứ Công văn số 5585/SNNMT-KTĐ ngày 11/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện phương án giá đất đối với khu đất thực hiện dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xét Báo cáo kết quả định giá đất ngày 12/5/2026 của phòng Nghiệp vụ 1 thuộc Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng sau khi đã tiến hành điều tra, khảo sát và thu thập thông tin tại khu vực lân cận tài sản cần định giá tọa lạc và các khu vực khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, khảo sát các thông tin khác có liên quan để xác định giá đất theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

Kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch đối với dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 12 tháng 6 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất:

- Các hồ sơ pháp lý và tài liệu, thông tin có liên quan tài sản định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp:

+ Công văn số 5146/SXD-QHKT&PTĐT ngày 24/9/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm.

+ Báo cáo số 137/BC-SNNMT ngày 18/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính đối với khu đất thực hiện dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 12/6/2024.


+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 00 (150 mới). Địa chỉ: 61 Ngô Thì Nhậm, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Hồ sơ thiết kế cơ sở kiến trúc công trình Căn hộ Mia Plaza.

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

- Địa điểm: 61 Ngô Thì Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

- Hình thể: Vuông vắn. 



- Theo yêu cầu của Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, xác định giá đất tại thời điểm tháng 6/2024, cụ thể:

- Xác định giá đất được tính theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 25 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 12 lần.

- Xác định giá đất được tính theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tháng 3 năm 2008:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 90%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa vận dụng theo xây dựng nhà ở liền kề là 6 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 5,4 lần.

- Giá đất ở đô thị tại vị trí 1 đường Ngô Thị Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt) theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 27.780.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đô thị - vị trí 1 đường Ngô Thị Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt) theo Quyết định 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 1,0.


5. Phương pháp định giá đất:

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

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

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

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

- Theo đó, trên cơ sở quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất” và các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến khu đất cần định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp; Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn thu thập được thông tin đã chuyển nhượng trên thị trường của 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất với khu đất cần định giá. 

907
3 TY
HAI
HGI
IAIC
IANG
- TP.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn định giá đất làm cơ sở xác định giá đất cụ thể để tính nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch đối với dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm đối với quy hoạch trước và sau điều chỉnh theo phương pháp so sánh.

- Theo Thông báo số 82/HĐTĐGD ngày 27/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 11/2026: “Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại việc lựa chọn TSSS cho đảm bảo quy định; đồng thời nghiên cứu tính toán thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư đối với quy hoạch sau điều chỉnh (xây dựng chung cư); trên cơ sở đó so sánh, đối chiếu để đề xuất áp dụng phương pháp định giá đất cho phù hợp, đảm bảo quy định.”.

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

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

6. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp; Đơn vị tư vấn đã thực hiện Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; Áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất đối với Khu đất dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm ngày 12 tháng 6 năm 2024 như sau:

1. Quy hoạch trước khi điều chỉnh: Theo thông tin quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 3/2008.

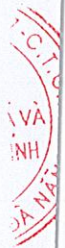
Hạng mục	Diện tích đất ở (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
Quy hoạch trước khi điều chỉnh	2.639,7	67.088.592	177.093.755.000

2. Quy hoạch sau khi điều chỉnh: Theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024.

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)		Giá trị (đồng)	
		Phương pháp so sánh	Phương pháp thặng dư	Phương pháp so sánh	Phương pháp thặng dư
Quy hoạch sau khi điều chỉnh	2.639,7	77.567.317	75.813.056	204.754.448.000	200.123.724.000

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

(Handwritten mark)



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

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

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

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

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

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

Hạng mục	Diện tích đất ở (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
Theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024	2.639,7	77.567.317	204.754.448.000

Thẩm định viên

Đỗ Ngọc Khoa

Thẻ TDV về giá số: XIV19.2203,
ngày 16/12/2019



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trần Lâm

Số thẻ TDV về giá: XIII18.1998
ngày 27/12/2018

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

- 1. Thừa đất, khu đất cần định giá:** Khu đất dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.
- 2. Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để tính nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch đối với dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm.
- 3. Thời điểm định giá đất:** Ngày 12 tháng 6 năm 2024.

4. Căn cứ định giá đất:

a. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

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

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
- Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;
- Nghị định 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội về việc quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

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

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;

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

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

- Thông tư 42/2024/TT-BTC ngày 20/6/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản.

a.3. Các văn bản khác của địa phương:

- 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 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;

- Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 20/12/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng;


- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi bổ sung giá đất tại bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024;

- Quyết định 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành quy chế quản lý kiến trúc thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Và các văn bản khác có liên quan do UBND thành phố Đà Nẵng ban hành. 

a.4. Các căn cứ khác:

- Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ tư vấn số 01/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 09/01/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

- Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 08/4/2026 của Hợp đồng Dịch vụ tư vấn số 01/2026/HĐTV-ĐGD/KHTC ngày 09/01/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

- Căn cứ Thông báo số 82/HĐTĐGD ngày 27/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 11/2026.

- Căn cứ Công văn số 5585/SNNMT-KTĐ ngày 11/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc hoàn thiện phương án giá đất đối với khu đất thực hiện dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

- Các hồ sơ pháp lý và tài liệu, thông tin có liên quan tài sản định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp:

+ Công văn số 5146/SXD-QHKT&PTĐT ngày 24/9/2025 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm.

+ Báo cáo số 137/BC-SNNMT ngày 18/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng liên quan đến phương án xử lý nghĩa vụ tài chính đối với khu đất thực hiện dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 12/6/2024.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 00 (150 m²). Địa chỉ: 61 Ngô Thì Nhậm, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

+ Hồ sơ thiết kế cơ sở kiến trúc công trình Căn hộ Mía Plaza.

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

- Địa điểm: 61 Ngô Thì Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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

- Hình thể: Vuông vắn.

- Theo yêu cầu của Sở Nông Nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng, xác định giá đất tại thời điểm tháng 6/2024, cụ thể:

- Xác định giá đất được tính theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 25 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa là 12 lần.

- Xác định giá đất được tính theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tháng 3 năm 2008: *100*

- + Mật độ xây dựng tối đa: 90%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa vận dụng theo xây dựng nhà ở liền kề là 6 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 5,4 lần.

- Giá đất ở đô thị tại vị trí 1 đường Ngô Thị Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt) theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 27.780.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh giá đất ở tại đô thị - vị trí 1 đường Ngô Thị Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt) theo Quyết định 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng là: 1,0.

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

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;

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

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

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

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

- Hiện trạng môi trường, an ninh;

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

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

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

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất.

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

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

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

+ Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;

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

- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng

314
T.Y
A.N
G.I.A
C.H
N.G
T.P.D

số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

- Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất;

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

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

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

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

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

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

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

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; các Nghị định quy định về giá đất, quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- 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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

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

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

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

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

+ Tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước có nhiều thông tin giao dịch thành công. Tư vấn,

thu thập được một số thông tin chuyển nhượng các thửa đất tọa lạc tại khu vực gần tài sản cần định giá tọa lạc và tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như vị trí tọa lạc, diện tích, vị trí thuận lợi (số mặt tiền tiếp giáp và phân vệt chiều sâu),... để so sánh, xác định giá của thửa đất, loại đất cần định giá.

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

+ Thông tin 1: Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: Lô E6-12, KDC Chợ và phố Chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), Tp Đà Nẵng.

+ Thông tin 2: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 154. Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

+ Thông tin 3: Thửa đất số 464, tờ bản đồ số 165. Địa chỉ: 140 Đặng Dung, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

+ Thông tin 4: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25. Địa chỉ: Lô 276 khu A1, khu phức hợp đô thị, thương mại cao tầng Phương Trang, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

+ Thông tin 5: Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: 152 Hồ Tùng Mậu, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

+ Thông tin 6: Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: 88 Ngô Văn Sở, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

+ Thông tin 7: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 50. Địa chỉ: Lô 327 khu B9, khu phức hợp đô thị, thương mại cao tầng Phương Trang, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

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

8.1. Phương pháp định giá đất:

Theo quy định Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

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

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

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

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

8.2. Lựa chọn phương pháp định giá:

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

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

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

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

- Theo đó, trên cơ sở quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất” và các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến khu đất cần định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp; Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn thu thập được thông tin đã chuyển nhượng trên thị trường của 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất với khu đất cần định giá.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn định giá đất làm cơ sở xác định giá đất cụ thể để tính nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch đối với dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm đối với quy hoạch trước và sau điều chỉnh theo phương pháp so sánh.

- Theo Thông báo số 82/HĐTĐGD ngày 27/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất về việc thông báo họp Hội đồng thẩm định giá đất lần thứ 11/2026: “Sở NNMT yêu cầu đơn vị tư vấn rà soát lại việc lựa chọn TSSS cho đảm bảo quy định; đồng thời nghiên cứu tính toán thêm phương án giá đất theo phương pháp thặng dư đối với quy hoạch sau điều chỉnh (xây dựng chung cư); trên cơ sở đó so sánh, đối chiếu để đề xuất áp dụng phương pháp định giá đất cho phù hợp, đảm bảo quy định.”

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

- Đối với quy hoạch trước khi điều chỉnh: áp dụng phương pháp so sánh.

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

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

9.1. Phương pháp định giá đất được áp dụng:

Chi tiết tại Phụ lục kèm theo.

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

- Chi tiết tính toán tại Phụ lục kèm theo. *ko*

100
CỘNG
HÒA
ĐÀ NẴNG
YÊU

9.3. Kết quả xác định giá đất.

Trên cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến thửa đất, khu đất cần định giá được cung cấp; Đơn vị tư vấn đã thực hiện Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; Điều tra, tổng hợp, phân tích thông tin về giá đất thị trường, thông tin để áp dụng các phương pháp định giá đất; Áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; Xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất đối với Khu đất dự án Căn hộ Mía Plaza tại số 61 Ngô Thì Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng tại thời điểm ngày 12 tháng 6 năm 2024 như sau:

1. Quy hoạch trước khi điều chỉnh: Theo thông tin quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 3/2008.

Hạng mục	Diện tích đất ở (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
Quy hoạch trước khi điều chỉnh	2.639,7	67.088.592	177.093.755.000

2. Quy hoạch sau khi điều chỉnh: Theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024.

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)		Giá trị (đồng)	
		Phương pháp so sánh	Phương pháp thặng dư	Phương pháp so sánh	Phương pháp thặng dư
Quy hoạch sau khi điều chỉnh	2.639,7	77.567.317	75.813.056	204.754.448.000	200.123.724.000

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

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

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

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

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

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

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

Hạng mục	Diện tích đất ở (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
Theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024	2.639,7	77.567.317	204.754.448.000

5907
GTY
HÂN
H GI
AI C
ANG
TP.Đ

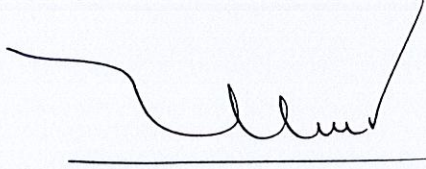
*** Những lưu ý về kết quả định giá**

- Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản đề nghị định giá đất đã cung cấp cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng trong quá trình thẩm định giá tài sản.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Đà Nẵng phát hành 01 bản gốc và 04 bản chính: giao khách hàng 03 bản chính, lưu tại Công ty 02 bản.

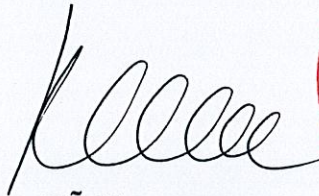
- Các bản sao không có xác nhận của Công chứng đều không có giá trị.

Chuyên viên



Nguyễn Lê Hoàng Ngân

Thẩm định viên



Đỗ Ngọc Khoa

Thẻ TĐV về giá số: XIV19.2203,
ngày 16/12/2019

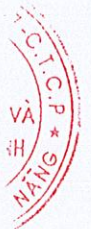


**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Trần Lâm

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



PHỤ LỤC 01: TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

A. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT TRƯỚC KHI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH THEO PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH:

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; các Nghị định quy định về giá đất, quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

- 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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.

Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) để áp dụng phương pháp so sánh từ các nguồn: Cục thuế Đà Nẵng, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản,...trên địa bàn Đà Nẵng. Là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (12/6/2024) trở về trước.

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

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

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

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

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

Sau khi tiến hành thu thập hồ sơ pháp lý liên quan thông tin về giá đất, kiểm tra đặc điểm của các thửa đất (về vị trí, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, kích thước, hình thể và các yếu tố khác có ảnh hưởng đến giá đất so với thửa đất cần định giá, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá,...), kết quả điều tra, tổng hợp thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất:

- Thông tin 1: Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: Lô E6-12, KDC Chợ và phố Chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

- Thông tin 2: Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 154. Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

- Thông tin 3: Thửa đất số 464, tờ bản đồ số 165. Địa chỉ: 140 Đặng Dung, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

- Thông tin 4: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25. Địa chỉ: Lô 276 khu A1, khu phức hợp đô thị, thương mại cao tầng Phương Trang, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

- Thông tin 5: Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: 152 Hồ Tùng Mậu, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

- Thông tin 6: Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: 88 Ngô Văn Sở, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

- Thông tin 7: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 50. Địa chỉ: Lô 327 khu B9, khu phức hợp đô thị, thương mại cao tầng Phương Trang, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng.

Tư vấn nhận định thông tin giá trị thửa đất kê khai trong Hợp đồng chuyển nhượng để nộp thuế thấp hơn giá khảo sát thị trường. Tư vấn vận dụng Tiêu chuẩn Thẩm định giá để tiến hành thu thập các thông tin giao dịch trên thị trường. Trong đó, các thông tin rao bán là ý kiến chủ quan của người bán nên tư vấn dựa trên tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với nhau, tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với các đường khác trong khu vực, tham khảo ý kiến những chuyên gia về lĩnh vực bất động sản và dựa trên kinh nghiệm về thị trường bất động sản tại địa phương để ước tính và đề xuất mức giá phù hợp.

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



* Bảng tổng hợp các thông tin thu thập:

TT	Nội dung thông tin	TSSS1	TSSS2	TSSS3	TSSS4	TSSS5	TSSS6	TSSS7
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: Lô E6-12, KDC Chợ và phố Chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 154. Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 464, tờ bản đồ số 165. Địa chỉ: 140 Đặng Dung, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 25. Địa chỉ: Lô 276 khu A1, khu phức hợp đô thị, thương mại cao tầng Phương Trang, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 187, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: 152 Hồ Tùng Mậu, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: 88 Ngô Văn Sở, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 50. Địa chỉ: Lô 327 khu B9, khu phức hợp đô thị, thương mại cao tầng Phương Trang, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT	ODT
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	VT1 đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m)	VT1 đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cồ đến Âu Cơ)	VT1 đường Đặng Dung (đoạn từ Ngõ Văn Sở đến Nam Cao)	VT1 đường Phan Thị Nè	VT1 đường Hồ Tùng Mậu	VT1 đường Ngô Văn Sở (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến Ninh Tôn)	VT1 đường Hoàng Thị Loan (đoạn từ Hồ Tùng Mậu đến Nguyễn Sinh Sắc)
4	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá	Tháng 11/2022	Tháng 9/2023	Tháng 4/2023	Tháng 12/2022	Tháng 10/2022	Tháng 3/2023	Tháng 4/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng 6m	Đường bê tông nhựa, độ rộng 10,5m x 2 làn	Đường bê tông nhựa, rộng 6m	Đường bê tông nhựa, rộng 5,5m	Đường bê tông nhựa 10,5m	Đường bê tông nhựa, rộng 10,5m	Đường bê tông nhựa, rộng 10,5m x 2 làn
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể							
	Diện tích (m ²)	97,5	186,2	81,0	111,4	102,8	125,0	241,1



TT	Nội dung thông tin	TSSS1	TSSS2	TSSS3	TSSS4	TSSS5	TSSS6	TSSS7
	Mặt tiền	5,00	8,21	4,50	5,00	4,50	5,00	9,21
	Chiều sâu	19,50	17,04	18,00	22,33	22,85	25,00	20,50
	Hình thể	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Nhà cấp III, 2 tầng. Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc	Nhà 2 tầng. Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc	Nhà cấp IV. Kết cấu: Tường xây, mái tôn	Đất trống	Nhà cấp III. Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc	Nhà cấp IV	Đất trống
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ
9	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)	2.400.000.000	7.000.000.000	2.200.000.000	2.228.000.000	3.350.000.000	5.550.000.000	12.600.000.000
10	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)	5.500.000.000	18.500.000.000	4.800.000.000	4.641.666.667	6.000.000.000	9.300.000.000	12.600.000.000
11	Giá trị CTXD (Theo phiếu nộp lệ phí trước bạ nhà đất) (đồng)	259.616.000	524.026.000	77.152.500	0	686.616.000	323.640.000	0
12	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)	2.140.384.000	6.475.974.000	2.122.847.500	2.228.000.000	2.663.384.000	5.226.360.000	12.600.000.000
13	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)	5.240.384.000	17.975.974.000	4.722.847.500	4.641.666.667	5.313.384.000	8.976.360.000	12.600.000.000

TT	Nội dung thông tin	TSSS1	TSSS2	TSSS3	TSSS4	TSSS5	TSSS6	TSSS7
14	Giá đất chuyên nhượng theo hợp đồng (đồng/m ²)	21.952.656	34.779.667	26.207.994	20.000.000	25.908.405	41.810.880	52.260.473
15	Giá đất chuyên nhượng theo điều tra thông tin thị trường (đồng/m ²)	53.747.528	96.541.214	58.306.759	41.666.667	51.686.615	71.810.880	52.260.473
16	Giá đất theo QĐ 07/2021	16.370.000	33.600.000	19.720.000	13.690.000	19.320.000	37.880.000	27.830.000
17	Hệ số điều chỉnh giá đất QĐ 58/2023	1,1	1,0	1,0	1,2	1,2	1,0	1,1
18	Giá đất x HSĐC	18.007.000	33.600.000	19.720.000	16.428.000	23.184.000	37.880.000	30.613.000
19	Tỷ lệ giá đất chuyên nhượng theo hợp đồng/ giá đất theo Bảng giá đất (19) = (14)/(18)	1,22	1,04	1,33	1,22	1,12	1,10	1,71
20	Tỷ lệ giá đất chuyên nhượng theo điều tra thông tin thị trường/ giá đất theo Bảng giá đất (20) = (15)/(18)	2,98	2,87	2,96	2,54	2,23	1,90	1,71

Trên cơ sở sàng lọc, phân tích và so sánh các thông tin thu thập được, Đơn vị tư vấn lựa chọn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 trong tổng số 07 tài sản, với các căn cứ sau:

- Các TSSS được lựa chọn có tỷ lệ giữa giá đất thị trường và giá đất theo Bảng giá đất do Nhà nước ban hành cao nhất, phản ánh rõ hơn mức độ hình thành giá theo cơ chế thị trường tại khu vực nghiên cứu; Giá chuyên nhượng của các TSSS thể hiện mức độ chấp nhận cao của thị trường, hạn chế ảnh hưởng của các yếu tố bất thường như giá khai thác để giảm thuế, giao dịch nội bộ hoặc giá rao không sát thị trường.

- Việc lựa chọn các tài sản có tỷ lệ giá đất/giá Nhà nước cao hơn giúp phản ánh xu hướng thị trường thực tế, phù hợp với nguyên tắc sử dụng thông tin tốt nhất, đáng tin cậy nhất trong thẩm định giá.

A. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO THÔNG TIN QUY HOẠCH CHI TIẾT THỜI ĐIỂM CẤP GIẤY PHÉP XÂY DỰNG THÁNG 6/2024

1. Bảng thu thập thông tin các tài sản so sánh:

TT	Nội dung thông tin	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 00 (150 mới). Địa chỉ: 61 Ngô Thị Nhậm	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: Lô E6-12, KDC Chợ và phố Chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 154. Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 464, tờ bản đồ số 165. Địa chỉ: 140 Đặng Dung, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	ODT	ODT	ODT	ODT
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	VT1 đường Ngô Thị Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	VT1 đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m)	VT1 đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ)	VT1 đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao)
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Ngày 12/6/2024	Tháng 11/2022	Tháng 9/2023	Tháng 4/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng 10,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng 6m	Đường bê tông nhựa, độ rộng 10,5m x 2 làn	Đường bê tông nhựa, độ rộng 6m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	2.639,7	97,5	186,2	81,0
	Mặt tiền	27,51	5,00	8,21	4,50
	Chiều sâu	96,98	19,50	17,04	18,00
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Công trình 25 tầng nổi + 01 hầm	Nhà cấp III, 2 tầng. Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc	Nhà 2 tầng. Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc	Nhà cấp IV. Kết cấu: Tường xây, mái tôn
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ
9	Chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt (*)	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 12 lần. - Mật độ xây	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,55 lần. - Mật độ xây	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,09 lần. - Mật độ xây	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6 lần. - Mật độ xây



TT	Nội dung thông tin	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		dụng tối đa: 60%	dụng tối đa: 93%	dụng tối đa: 73%	dụng tối đa: 100%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/trúng đầy giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		2.400.000.000	7.000.000.000	2.200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		5.500.000.000	18.500.000.000	4.800.000.000

(* Hệ số sử dụng đất tối đa và mật độ xây dựng của các TSSS được tính toán theo bảng sau:

TT	Hạng mục	TSSS1	TSSS2	TSSS3	Ghi chú
1	Diện tích lô đất (m ²)	97,5	186,2	81,0	
2	Giao thông	Đường rộng 6m	Đường rộng 10,5m x 2 lần	Đường rộng 6m	
3	Số tầng cao tối đa được phép xây dựng	6 tầng	7 tầng	6 tầng	Theo quy định tại điểm 2.3 khoản 2 Điều 13 Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023 của thành phố Đà Nẵng
4	Mật độ xây dựng tối đa (%)	93%	73%	100%	Được nội suy theo công thức: $M_i = M_a - (S_i - S_a) \times (M_a - M_b) / (S_b - S_a)$, các thông số được quy định cụ thể ở Bảng 6. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất

TT	Hạng mục	TSSS1	TSSS2	TSSS3	Ghi chú
					<i>xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 13 Quyết định số 63/2023/QĐ-UBND ngày 28/12/2023</i>
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	5,55	5,09	6,00	$= (1) * (3) * (4) / (1)$

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

2.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

Với các thông tin thu thập được tư vấn thực hiện so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các TSSS và TSDG như sau:

- Tư vấn đã rút ra được kết quả các TSSS và TSDG có một số tiêu chí giống nhau và một số tiêu chí khác nhau. Để xác định sự khác biệt giữa các yếu tố so sánh giữa các khu đất để điều chỉnh mức giá, tư vấn áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê các chứng cứ thị trường để ước tính tỷ lệ khác biệt giữa các tiêu chí.

- Lấy tài sản cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá (do những yếu tố khác biệt) của TSSS theo các đặc điểm của TSDG. Những yếu tố ở TSDG kém hơn so với TSSS thì điều chỉnh giảm mức giá của TSSS (tính trên đơn vị so sánh chuẩn). Ngược lại, những yếu tố ở TSDG vượt trội hơn so với TSSS thì điều chỉnh tăng mức giá của TSSS.

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

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

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

- Giá đất của vị trí thửa đất TSDG/ vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá nêu trên được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 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.

- Hệ số điều chỉnh giá đất TSDG/ vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá nêu trên được xác định theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Vị trí, đường tiếp giáp	Tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Thi Nhậm (đoạn từ Tôn Đức	Tiếp giáp mặt tiền đường Bạch Thái Bưởi	Tiếp giáp mặt tiền đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến	Tiếp giáp mặt tiền đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Thăng đến đường sắt)	(đoạn 6,0m)	Âu Cơ)	Nam Cao)
	Phân loại vị trí theo bảng giá đất	VT1 đường Ngô Thì Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	VT1 đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m)	VT1 đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ)	VT1 đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao)
	Giá đất theo Quyết định số 07/2021	27.780.000	16.370.000	33.600.000	19.720.000
	Hệ số điều chỉnh theo Quyết định số 58/2023	1,0	1,1	1,0	1,0
	Giá đất ở x Hệ số điều chỉnh	27.780.000	18.007.000	33.600.000	19.720.000
2	Tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa vị trí TSSS so với vị trí TSDG	100,00%	64,82%	120,95%	70,99%
3	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		54,27%	-17,32%	40,87%

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chiều sâu và che khuất của thửa đất:

Tư vấn điều chỉnh yếu tố khác biệt về chiều sâu và che khuất của thửa đất trên cơ sở vận dụng “Hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất” quy định tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng:

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

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

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

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

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

...

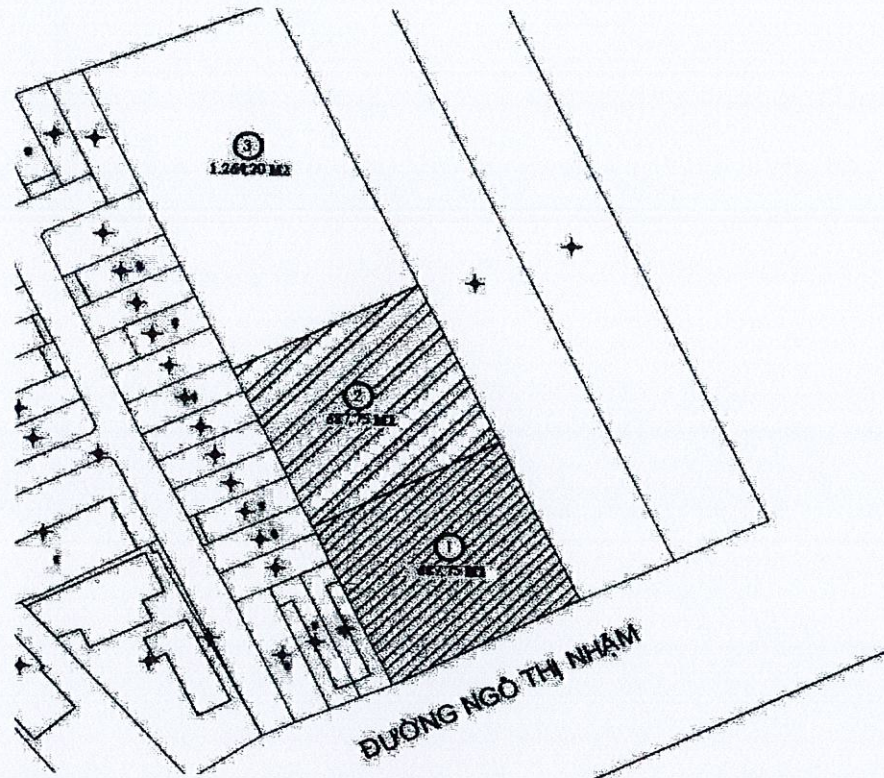
- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường phố khác, khi áp dụng các hệ số nêu trên mà có nhiều phương án giá đất khác nhau thì lựa chọn phương án có giá đất cao nhất.

b) Đối với một 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 phạm vi chiều sâu từ 25m trở lên thì chỉ áp dụng hệ số thấp hơn trong hai hệ số tại điểm a và điểm b khoản này”.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

- TSDG: Khu đất có vị trí tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Thị Nhậm, có chiều sâu là 96,98m. Sơ đồ TSDG cụ thể như sau:



- Căn cứ Khoản 2 Điều 1 Quyết định 57/2023/QĐ-UBND, Tư vấn phân chia khu vực và ước tính giá đất từng khu vực của thửa đất TSTD:

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số khu vực theo chiều sâu và Hệ số che khuất của thửa đất	Giá đất của vị trí đất (ĐỒNG)	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Giá trị đất tính trên diện tích đất theo từng khu vực (đồng)
1	Khu vực 1: từ 0m đến ≤ 25m tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Thị Nhậm (Đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	27.780.000	1,00	27.780.000	687,75	19.105.695.000
2	Khu vực 2: từ 25m đến ≤ 50m tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Thị Nhậm (Đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	27.780.000	0,80	22.224.000	687,75	15.284.556.000

0147
TƯ
ẤN
GIÁ
ĐẤT
NG
P.Đ

TT	Vị trí của thửa đất	Giá đất tại Bảng giá đất (đồng/m ²)	Hệ số khu vực theo chiều sâu và Hệ số che khuất của thửa đất	Giá đất của vị trí đất (ĐỒNG)	Diện tích đất theo từng vị trí (m ²)	Giá trị đất tính trên diện tích đất theo từng khu vực (đồng)
3	Khu vực 3: Từ 50m ≤ 100m tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Thị Nhậm (Đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	27.780.000	0,70	19.446.000	1.264,20	24.583.633.200
Tổng cộng					2.639,70	58.973.884.200

+ Giá trị đất tính theo Bảng giá đất và đã điều chỉnh Hệ số khu vực theo chiều sâu và Hệ số che khuất của thửa đất: **58.973.884.200 đồng.**

+ Giá trị đất tính theo giá đất tại bảng giá đất của đường tiếp giáp chính (đường Ngô Thị Nhậm (Đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)), không tính đến Hệ số khu vực theo chiều sâu và Hệ số che khuất của thửa đất: 27.780.000 đồng/m² x 2.639,70m² = **73.330.866.000 đồng.**

+ Hệ số điều chỉnh giá đất theo Hệ số khu vực theo chiều sâu và Hệ số che khuất của thửa đất: 58.973.884.200 đồng / 73.330.866.000 đồng = 0,804.

Tương tự xác định Hệ số điều chỉnh giá đất theo hệ số khu vực theo chiều sâu và hệ số che khuất của thửa đất của các TSSS như sau:

- TSSS1: Khu đất tiếp giáp đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m), có chiều sâu là 19,50m. Hệ số là 1,0.

- TSSS2: Khu đất tiếp giáp đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ), có chiều sâu là 17,04m. Hệ số là 1,0.

- TSSS3: Khu đất tiếp giáp đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao), có chiều sâu là 18,00m. Hệ số là 1,0.

* Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là: (0,804 – 1,0)/ 1,0 = -19,58%.

c. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về độ rộng mặt tiền:

Theo điểm c, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng có quy định: “*Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố độ rộng mặt tiền của thửa đất, khu đất là 10%*”.

Các thửa đất có độ rộng mặt tiền lớn phù hợp trong xây dựng, thuận lợi trong kinh doanh được nhiều người lựa chọn nên có giá cao hơn các thửa đất mặt tiền nhỏ hơn.

Như vậy, giá đất của thửa đất có độ rộng mặt tiền 27,51m (TSDG) là 100% thì giá đất của các thửa đất có độ rộng mặt tiền 5,00m (TSSS1) và 4,5m (TSSS3) là 90%; giá đất của thửa đất có độ rộng mặt tiền 8,21m là 92%.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS3 là: (100% - 90%)/ 90% = 11,11%.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: (100% - 92%)/ 92% = 8,70%.

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

Theo điểm c, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng có quy định: “*Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố diện tích (quy mô) của thửa đất, khu đất là 20%*”.

Các thửa đất có diện tích quá lớn hoặc quá nhỏ sẽ có độ thanh khoản khó hơn các thửa đất có diện tích phù hợp. Các thửa đất có diện tích phù hợp được nhiều người lựa chọn nên có giá cao hơn.

Như vậy, giá đất của thửa đất có diện tích 2.639,7m² (TSDG) là 100% thì giá đất của thửa đất có diện tích 97,5m² (TSSS1) và 81m² (TSSS3) là 120%; giá đất của thửa đất có diện tích 186,20m² (TSSS2) là 118%.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 và TSSS3 là: $(100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 118\%) / 118\% = -15,25\%$.

e. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về hình thể lô đất.

Theo điểm c, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng có quy định: “*Mức độ chênh lệch tối đa khi điều chỉnh yếu tố hình thể thửa đất (hình vuông, hình chữ nhật, hình bình hành, hình thang, hình tam giác, hình chữ L, hình không định hình, tốp hậu, nở hậu...) là 20%*”.

Các thửa đất có hình thể vuông vắn hoặc nở hậu sẽ được nhiều người lựa chọn nên có giá cao hơn các thửa đất có hình thể tốp hậu, nhiều góc cạnh.

Như vậy, giá đất của thửa đất có hình thể vuông vắn (TSDG, TSSS1, và TSSS3) là 100% thì giá đất của thửa đất có hình thể không vuông vắn (TSSS2) là 95%.

Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$.

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

- Đối với TSDG: Theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024, mật độ xây dựng là 60%.

- Theo tính toán ở trên, mật độ xây dựng của các TSSS là:

+ Đối với TSSS1: Mật độ xây dựng là 93%.

+ Đối với TSSS2: Mật độ xây dựng là 73%.

+ Đối với TSSS3: Mật độ xây dựng là 100%.

Theo điểm d, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng có quy định: “*Mật độ xây dựng: mức độ chênh lệch tối đa 10%*”.

Các thửa đất có mật độ xây dựng càng cao cho phép khai thác tối đa diện tích đất, gia tăng khả năng phát triển công trình và hiệu quả sử dụng đất, qua đó có xu hướng tác động tích cực đến giá trị bất động sản.

- Lấy yếu tố mật độ xây dựng 60% ảnh hưởng đến giá đất của TSDG làm chuẩn (100%) thì giá đất của các TSSS1 và TSSS3 có mật độ xây dựng tối đa từ trên 90% là 110%; giá đất của TSSS2 có mật độ xây dựng tối đa 73% là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 và TSSS3 là: $(100\% - 110\%) / 110\% = -9,09\%$.

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

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

- Đối với TSDG: Theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024, hệ số sử dụng đất tối đa là: 12 lần.

- Theo tính toán ở trên, hệ số sử dụng đất tối đa của các TSSS là:

+ Đối với TSSS1: Hệ số sử dụng đất tối đa là 5,55 lần.

+ Đối với TSSS2: Hệ số sử dụng đất tối đa là 5,09 lần.

+ Đối với TSSS3: Hệ số sử dụng đất tối đa là 6,00 lần.

- Theo điểm d, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng có quy định:

“... ”

- Hệ số sử dụng đất:

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

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định nhưng mức độ chênh lệch tối đa cho một lần chênh lệch không quá 3%.”

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

- TSDG có hệ số sử dụng đất tối đa là 12 lần, thuận lợi hơn so với các TSSS1, TSSS2 và TSSS3 có hệ số sử dụng đất tối đa là 5,55 lần; 5,09 lần và 6,00 lần. Như vậy, yếu tố hệ số sử dụng đất tối đa ảnh hưởng đến giá đất của các TSSS theo hướng làm giảm giá đất so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá đất của TSSS (cộng) theo yếu tố đó.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
Mật độ sử dụng đất tối đa	12 lần	5,55 lần	5,09 lần	6 lần
Mức độ chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa		5,55 lần – 12 lần = -6,45 lần	5,09 lần – 12 lần = -6,91 lần	6 lần – 12 lần = -6 lần
Tỷ lệ	100%	100% + (-6,45 x 3%) = 80,65%	100% + (-6,91 x 3%) = 79,28%	100% + (-6 x 3%) = 82,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		(100% - 80,65%) / 80,65% = 23,99%	(100% - 79,28%) / 79,28% = 26,14%	(100% - 82,00%) / 82,00% = 21,95%

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

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích (m ²)	2.639,7	97,5	186,2	81,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất		2.400.000.000	7.000.000.000	2.200.000.000

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)				
	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		5.500.000.000	18.500.000.000	4.800.000.000
	Giá trị CTXD (Theo phiếu nộp lệ phí trước bạ nhà đất) (đồng)		259.616.000	524.026.000	77.152.500
	Giá trị quyền sử dụng đất		5.240.384.000	17.975.974.000	4.722.847.500
	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		53.747.528	96.541.214	58.306.759
6	Điều chỉnh giá đất của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, đặc điểm thửa đất	VT1 đường Ngô Thì Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	VT1 đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m)	VT1 đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ)	VT1 đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao)
	Giá đất theo QĐ 07/2021	27.780.000	16.370.000	33.600.000	19.720.000
	Hệ số điều chỉnh giá đất QĐ 58/2023	1,0	1,1	1,0	1,0
	Giá đất x HSDC	27.780.000	18.007.000	33.600.000	19.720.000
	Tỷ lệ	100,00%	64,82%	120,95%	70,99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		54,27%	-17,32%	40,87%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		29.170.578	-16.722.317	23.831.262
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

05
 ĐNG
 Đ PH
 ĐINH
 VUTA
 A NÀ
 U-

☺

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3	
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	
6.3	Diện tích (m²)	2.639,70	97,50	186,20	81,00	
	Tỷ lệ	100,00%	120,00%	118,00%	120,00%	
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-15,25%	-16,67%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-8.957.921	-14.726.626	-9.717.793	
6.4	Mặt tiền (m)	27,51	5,00	8,21	4,50	
	Tỷ lệ	100,00%	90,00%	92,00%	90,00%	
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	8,70%	11,11%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		5.971.948	8.394.888	6.478.529	
6.5	Chiều sâu	0,804	1,000	1,000	1,000	
	Tỷ lệ	100,00%	124,34%	124,34%	124,34%	
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,58%	-19,58%	-19,58%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-10.522.885	-18.901.188	-11.415.508	
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn	
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	95,00%	100,00%	
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	5.081.117	0	
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt					
	a	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 12,00 lần	Tối đa 5,55 lần	Tối đa 5,09 lần	Tối đa 6,00 lần
	Mức độ chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa		-6,45	-6,91	-6,00	
	Tỷ lệ (%)	100,00%	80,65%	79,28%	82,00%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		23,99%	26,14%	21,95%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		12.895.408	25.231.870	12.799.045	
	b	Mật độ xây dựng tối đa	60%	93%	73%	100%
	Tỷ lệ (%)	100,00%	110,00%	105,00%	110,00%	
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-4,76%	-9,09%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.886.139	-4.597.201	-5.300.614	
6.8	Điều kiện về cấp	- Khu vực	- Khu vực	- Khu vực cấp	- Khu vực	

01
 TỶ
 AN
 GIÁ
 CH
 NG
 (P. Đ)

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	thoát nước, cấp điện	cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		77.418.516	80.301.757	74.981.679
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	77.567.317			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,19%	-3,41%	3,45%

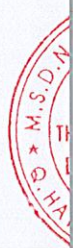
Giá đất của thửa đất cần định giá (Khu đất dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng) tại thời điểm ngày 12/6/2024 theo thông tin quy hoạch chi tiết thời điểm cấp giấy phép xây dựng tháng 6/2024 là **77.567.317 đồng/m²**.

B. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO QUY ĐỊNH TẠI THỜI ĐIỂM CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THÁNG 3/2008.

1. Bảng thu thập thông tin các tài sản so sánh:

TT	Nội dung thông tin	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 00 (150 mới). Địa chỉ: 61 Ngô Thị Nhậm	Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 155. Địa chỉ: Lô E6-12, KDC Chợ và phố Chợ Hòa Khánh (giai đoạn 2), phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), Tp Đà Nẵng	Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 154. Địa chỉ: 691 Tôn Đức Thắng, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng	Thửa đất số 464, tờ bản đồ số 165. Địa chỉ: 140 Đặng Dung, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu (cũ), thành phố Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	ODT	ODT	ODT	ODT

TT	Nội dung thông tin	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Thời hạn sử dụng	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	VT1 đường Ngô Thì Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	VT1 đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m)	VT1 đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cồ đến Âu Cơ)	VT1 đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao)
4	Thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá	Ngày 12/6/2024	Tháng 11/2022	Tháng 9/2023	Tháng 4/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng 10,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng 6m	Đường bê tông nhựa, độ rộng 10,5m x 2 làn	Đường bê tông nhựa, độ rộng 6m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)	2.639,7	97,5	186,2	81,0
	Mật tiền	27,51	5,00	8,21	4,50
	Chiều sâu	96,98	19,50	17,04	18,00
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Nhà 6 tầng	Nhà cấp III, 2 tầng. Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc	Nhà 2 tầng. Kết cấu: Tường xây, mái tôn, sàn đúc	Nhà cấp IV. Kết cấu: Tường xây, mái tôn
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ	Có Giấy chứng nhận QSDĐ
9	Chỉ tiêu xây dựng quy hoạch được duyệt (*)	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,4 lần. - Mật độ xây dựng tối đa: 90%	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,55 lần. - Mật độ xây dựng tối đa: 93%	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,09 lần. - Mật độ xây dựng tối đa: 73%	- Hệ số sử dụng đất tối đa: 6 lần. - Mật độ xây dựng tối đa: 100%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt. - Cấp điện ổn định.
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
	Giá trị thửa đất,		2.400.000.000	7.000.000.000	2.200.000.000



TT	Nội dung thông tin	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		5.500.000.000	18.500.000.000	4.800.000.000

(*) Hệ số sử dụng đất tối đa và mật độ xây dựng của các TSSS được tính toán theo bảng sau:

Lập luận tương tự Phần A của Phụ lục này.

TT	Hạng mục	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích lô đất (m ²)	97,5	186,2	81,0
2	Giao thông	Đường rộng 6m	Đường rộng 10,5m x 2 làn	Đường rộng 6m
3	Số tầng cao tối đa được phép xây dựng	6 tầng	7 tầng	6 tầng
4	Mật độ xây dựng tối đa (%)	93%	73%	100%
5	Hệ số sử dụng đất (lần)	5,55	5,09	6,00

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

2.1. Nguyên tắc điều chỉnh:

Với các thông tin thu thập được tư vấn thực hiện so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các TSSS và TSDG như sau:

- Tư vấn đã rút ra được kết quả các TSSS và TSDG có một số tiêu chí giống nhau và một số tiêu chí khác nhau. Để xác định sự khác biệt giữa các yếu tố so sánh giữa các khu đất để điều chỉnh mức giá, tư vấn áp dụng phương pháp chuyên gia kết hợp với phương pháp thống kê các chứng cứ thị trường để ước tính tỷ lệ khác biệt giữa các tiêu chí.

- Lấy tài sản cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá (do những yếu tố khác biệt) của TSSS theo các đặc điểm của TSDG. Những yếu tố ở TSDG kém hơn so với TSSS thì điều chỉnh giảm mức giá của TSSS (tính trên đơn vị so sánh chuẩn). Ngược lại, những yếu tố ở TSDG vượt trội hơn so với TSSS thì điều chỉnh tăng mức giá của TSSS.

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

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

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

- Giá đất của vị trí thửa đất TSDG/ vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá nêu trên được xác định theo giá đất tại Bảng giá đất quy định tại Quyết định số 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.

- Hệ số điều chỉnh giá đất TSDG/ vị trí thửa đất TSSS tại thời điểm định giá nêu trên được xác định theo Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Vị trí, đường tiếp giáp	Tiếp giáp mặt tiền đường Ngô Thì Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	Tiếp giáp mặt tiền đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m)	Tiếp giáp mặt tiền đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ)	Tiếp giáp mặt tiền đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao)
	Phân loại vị trí theo bảng giá đất	VT1 đường Ngô Thì Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	VT1 đường Bạch Thái Bưởi (đoạn 6,0m)	VT1 đường Tôn Đức Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ)	VT1 đường Đặng Dung (đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao)
	Giá đất theo Quyết định số 07/2021	27.780.000	16.370.000	33.600.000	19.720.000
	Hệ số điều chỉnh theo Quyết định số 58/2023	1,0	1,1	1,0	1,0
	Giá đất ở x Hệ số điều chỉnh	27.780.000	18.007.000	33.600.000	19.720.000
2	Tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa vị trí TSSS so với vị trí TSDG	100,00%	64,82%	120,95%	70,99%
3	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		54,27%	-17,32%	40,87%

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chiều sâu và che khuất của thửa đất.

Lập luận tương tự Phần A, mục 2, tiểu mục 2.2 của Phụ lục này.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là: $(0,804 - 1,0) / 1,0 = -19,58\%$.

c. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về độ rộng mặt tiền:

Lập luận tương tự Phần A, mục 2, tiểu mục 2.2 của Phụ lục này.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS3 là: $(100\% - 90\%) / 90\% = 11,11\%$.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 92\%) / 92\% = 8,70\%$.

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

Lập luận tương tự Phần A, mục 2, tiểu mục 2.2 của Phụ lục này.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 và TSSS3 là: $(100\% - 120\%) / 120\% = -16,67\%$.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 118\%) / 118\% = -15,25\%$.

e. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về hình thể lô đất:

Lập luận tương tự Phần A, mục 2, tiểu mục 2.2 của Phụ lục này.

- Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$.

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

- Đối với TSDG: Theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tháng 3/2008, mật độ xây dựng là 90%.

- Theo tính toán ở trên, mật độ xây dựng của các TSSS là:

+ Đối với TSSS1: Mật độ xây dựng là 93%.

+ Đối với TSSS2: Mật độ xây dựng là 73%.

+ Đối với TSSS3: Mật độ xây dựng là 100%.

- Lấy yếu tố mật độ xây dựng 90% ảnh hưởng đến giá đất của TSDG làm chuẩn (100%) thì giá đất của TSSS1 có mật độ xây dựng tối đa 93% và TSSS3 có mật độ xây dựng 100% là 100%; giá đất của TSSS2 có mật độ xây dựng tối đa 73% là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 và TSSS3 là: $(100\% - 100\%) / 100\% = 0,00\%$.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là: $(100\% - 95\%) / 95\% = 5,26\%$.

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

- Đối với TSDG: Theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tháng 3/2008, hệ số sử dụng đất tối đa là: 5,4 lần.

- Theo tính toán ở trên, hệ số sử dụng đất tối đa của các TSSS là:

+ Đối với TSSS1: Hệ số sử dụng đất tối đa là 5,55 lần.

+ Đối với TSSS2: Hệ số sử dụng đất tối đa là 5,09 lần.

+ Đối với TSSS3: Hệ số sử dụng đất tối đa là 6,00 lần.

- Theo điểm d, khoản 1, Điều 3 Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng có quy định:

“ ...

- Hệ số sử dụng đất:

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

+ Đối với các thửa đất, khu đất là TSDG/TSSS có hệ số sử dụng đất < 7 lần thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất mức độ chênh lệch trong báo cáo thuyết minh xây dựng

0147
TỶ
ÁN
GIÁ
CHÍNH
IG
P.Đ.Đ

phương án giá đất đối với từng dự án cụ thể để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định nhưng mức độ chênh lệch tối đa cho một lần chênh lệch không quá 3%.”

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

- TSDG có hệ số sử dụng đất tối đa là 5,4 lần, thuận lợi hơn so với TSSS2 có hệ số sử dụng đất tối đa là 5,09 lần và kém thuận lợi hơn so với TSSS1 và TSSS3 có hệ số sử dụng đất tối đa lần lượt là 5,55 lần và 6,00 lần. Như vậy, yếu tố hệ số sử dụng đất tối đa ảnh hưởng đến giá đất của các TSSS theo hướng làm giảm/tăng giá đất so với TSDG thì điều chỉnh tăng/giảm mức giá đất của TSSS (cộng/trừ) theo yếu tố đó.

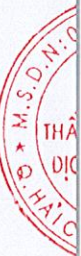
*** Điều chỉnh chi tiết:**

Nội dung	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
Mật độ sử dụng đất tối đa	5,4 lần	5,55 lần	5,09 lần	6 lần
Mức độ chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa		5,55 lần – 5,4 lần = 0,15 lần	5,09 lần – 5,4 lần = -0,31 lần	6 lần – 5,4 lần = 0,6 lần
Tỷ lệ	100%	100% + (0,15 x 3%) = 100,45%	100% + (-0,31 x 3%) = 99,08%	100% + (0,6 x 3%) = 101,80%
Tỷ lệ điều chỉnh		(100% - 100,45%)/100,45% = -0,45%	(100% - 99,08%)/99,08% = 0,93%	(100% - 101,80%)/101,80% = -1,77%

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

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích (m ²)	2.639,7	97,5	186,2	81,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo hợp đồng (đồng)		2.400.000.000	7.000.000.000	2.200.000.000
	Giá trị thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (đồng)		5.500.000.000	18.500.000.000	4.800.000.000
	Giá trị CTXD (Theo phiếu nộp lệ phí trước bạ nhà đất) (đồng)		259.616.000	524.026.000	77.152.500
	Giá trị quyền sử dụng đất		5.240.384.000	17.975.974.000	4.722.847.500
	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		53.747.528	96.541.214	58.306.759
6	Điều chỉnh giá đất của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí, đặc điểm thửa đất	VT1 đường Ngô Thị	VT1 đường Bạch Thái	VT1 đường Tôn Đức	VT1 đường Đặng Dung

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		Nhậm (đoạn từ Tôn Đức Thắng đến đường sắt)	Bưởi (đoạn 6,0m)	Thắng (đoạn từ cầu Đa Cô đến Âu Cơ)	(đoạn từ Ngô Văn Sở đến Nam Cao)
	Giá đất theo QĐ 07/2021	27.780.000	16.370.000	33.600.000	19.720.000
	Hệ số điều chỉnh giá đất QĐ 58/2023	1,0	1,1	1,0	1,0
	Giá đất x HSĐC	27.780.000	18.007.000	33.600.000	19.720.000
	Tỷ lệ	100,00%	64,82%	120,95%	70,99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		54,27%	-17,32%	40,87%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		29.170.578	-16.722.317	23.831.262
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đã điều chỉnh tại mục 6.1 yếu tố vị trí của thửa đất theo bảng giá đất			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m²)	2.639,70	97,50	186,20	81,00
	Tỷ lệ	100,00%	120,00%	118,00%	120,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-15,25%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-8.957.921	-14.726.626	-9.717.793
6.4	Mặt tiền (m)	27,51	5,00	8,21	4,50
	Tỷ lệ	100,00%	90,00%	92,00%	90,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	8,70%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		5.971.948	8.394.888	6.478.529
6.5	Chiều sâu	0,804	1,000	1,000	1,000
	Tỷ lệ	100,00%	124,34%	124,34%	124,34%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-19,58%	-19,58%	-19,58%



TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-10.522.885	-18.901.188	-11.415.508
6.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	95,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	5.081.117	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt				
a	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 5,4 lần	Tối đa 5,55 lần	Tối đa 5,09 lần	Tối đa 6,00 lần
	Mức độ chênh lệch hệ số sử dụng đất tối đa		0,15	-0,31	0,60
	Tỷ lệ (%)	100,00%	100,45%	99,08%	101,80%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,45%	0,93%	-1,77%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-240.780	896.820	-1.030.964
b	Mật độ xây dựng tối đa	90%	93%	73%	100%
	Tỷ lệ (%)	100,00%	100,00%	95,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	5.081.117	0
6.8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh		69.168.467	65.645.024	66.452.284

10059
 CÔNG
 CỘP H
 M ĐỊNH
 H V U T A
 Đ A N A
 H A U - 1

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)	67.088.592			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-3,01%	2,20%	0,96%

Giá đất của thửa đất cần định giá (Khu đất dự án Căn hộ Mia Plaza tại số 61 Ngô Thị Nhậm, phường Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng) tại thời điểm ngày 12/6/2024 theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 3/2008 là **67.088.592 đồng/m²**.



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

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

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

** Cơ sở lý luận của phương pháp thặng dư:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước (12/6/2024), Tư vấn khảo sát, thu thập thông tin trên thị trường thành phố Đà Nẵng như sau:

TT	Yếu tố	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 3, toà nhà Thành Quân Building, số 132-134-136 Lê Đình Lý	Tầng 4 toà nhà One Opera, 115 Nguyễn Văn Linh,	Tầng 17, toà nhà Thành Lợi 2, số 01 Lê Đình Lý
2	Vị trí, địa điểm	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 2,3km	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm Thành phố khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,8km
3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
4	Hiện trạng, môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
5	Quy mô tòa nhà	9 tầng	23 tầng	21 tầng
6	Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	2018	2007	2018
7	Thời hạn cho thuê	02 năm (Từ 1/2/2024 đến 31/1/2026)	10 năm (01/02/17 đến 01/02/2027)	02 năm (Từ 16/10/2023 đến 15/10/2025)
8	Diện tích cho thuê (m ²)	32,0	1.572,0	420,0
9	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)	213.068	236.834 (1)	294.800
10	Tỷ lệ tăng giá	- Từ 01/02/24 đến hết 31/01/26: 7.500.000 VNĐ/tháng (Giá thuê đã bao gồm VAT). - Từ 01/02/25 đến hết 31/01/26: Giá thuê điều chỉnh tăng không quá 10% của năm trước liền kề.	Giá thuê đã bao gồm VAT; năm 1: 11.500USD/tháng, năm 2: 12.000USD/tháng, từ năm 3 tăng giá 5% sau mỗi năm	Giá thuê chưa bao gồm VAT, ổn định trong suốt thời gian thuê

(1): Tỷ giá USD/VNĐ: 25.466.

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

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

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

1596
NG T
PHÃ
INH G
TÀI C
NĂNG
1. TP.

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

TT	Nội dung	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Dự án	Căn hộ Mia Plaza, 61 Ngô Thị Nhậm	Toà nhà Thành Quân Building, số 132-134-136 Lê Đình Lý, P. Vĩnh Trung, Q. Thanh Khê, Đà Nẵng	Tòa nhà One Opera, 115 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng.	Tòa nhà Thành Lợi 2, số 01 Lê Đình Lý, Vĩnh Trung, Thanh Khê, Đà Nẵng.
2	Quy mô xây dựng công trình	25 tầng	9 tầng	23 tầng	21 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo Quyết định 816/QĐ- BXD ngày 22/8/2024 (Đồng/m ²)	13.282.727	9.759.091	12.651.818	12.651.818
4	Tỷ lệ (%)	100%	100% x (9.759.091/ 13.282.727) = 73,47%	100% x (12.651.818/ 13.282.727) = 95,25%	100% x (12.651.818/ 13.282.727) = 95,25%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 73,47%)/ 73,47% = 36,11%	(100% - 95,25%)/ 95,25% = 4,99%	(100% - 95,25%)/ 95,25% = 4,99%

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

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

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

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

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

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ¹⁾	Công trình
		có kiến trúc độc đáo tại các địa phương và các công trình tương tự).
¹⁾ Thời hạn sử dụng theo thiết kế của một số bộ phận kết cấu và bộ phận bao che riêng biệt có thể lấy khác thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình. ²⁾ Xác định theo thang phân loại môi trường xâm thực trong tiêu chuẩn có liên quan.		

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

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

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

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

TT	Nội dung	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Dự án	Căn hộ Mía Plaza	Tòa nhà Thành Quân	Tòa nhà One Opera	Tòa nhà Thành Lợi 2
2	Thời điểm đưa vào sử dụng	Chưa xây dựng	2018	2007	2018
3	Tỷ lệ (%)	100%	100% - (2024 - 2018)/75 = 92,00%	100% - (2024 - 2007)/75 = 77,33%	100% - (2024 - 2018)/75 = 92,00%
4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		8,70%	29,31%	8,70%

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

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

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

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

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

- TSTD tọa lạc đường Ngô Thị Nhậm, cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 9,5km, dân cư thưa thớt hơn các TSSS nên có vị trí kém thuận lợi nhất, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS4 tọa lạc tại số 132-134-134 Lê Đình Lý (nằm gần ngã tư đường Nguyễn Tri Phương – Lê Đình Lý), cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 2,3km, có vị trí thuận lợi hơn TSDG nên tư vấn đề xuất tỷ lệ 130%.

- TSSS5 tọa lạc tại số 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 1km, có vị trí thuận lợi nhất, tư vấn đề xuất tỷ lệ 140%.

- TSSS6 tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 2km, gần góc ngã tư Nguyễn Văn Linh - Lê Đình Lý, có vị trí thuận lợi hơn TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 135%.

*** Điều chỉnh chi tiết:**

TT	Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc đường Ngô Thị Nhậm, cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 9,5km	Tọa lạc tại số 132-134-136 Lê Đình Lý, cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 2,3km	Tọa lạc tại 115 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 1km	Tọa lạc tại số 01-03 đường Lê Đình Lý, cách trung tâm thành phố (Cầu Rồng) khoảng 2km
2	Tỷ lệ	100,00%	130,00%	140,00%	135,00%
3	Tỷ lệ điều chỉnh vị trí của các tài sản so sánh		(100%-130%)/130% = -23,08%	(100% - 140%)/140% = -28,57%	(100%-135%)/135% = -25,93%

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

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
Giá cho thuê trước thuế (đồng/m²/tháng)		213.068	236.834	294.800
Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Yếu tố quy mô công trình				
Số tầng nổi	25 tầng	9 tầng	23 tầng	21 tầng
Suất vốn đầu tư (Đồng/m ²)	13.282.727	9.759.091	12.651.818	12.651.818
Tỷ lệ	100,00%	73,47%	95,25%	95,25%
Tỷ lệ điều chỉnh		36,11%	4,99%	4,99%
Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		76.931	11.810	14.701
2. Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)				
	Đang xây dựng	2018	2007	2018
Tỷ lệ	100,00%	92,00%	77,33%	92,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	29,31%	8,70%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		18.528	69.417	25.635
3. Vị trí tọa lạc				
	Đường Ngô Thị Nhậm,	Tọa lạc đường Lê Đình Lý.	Tọa lạc đường Nguyễn Văn	Tọa lạc đường Lê Đình Lý.

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	cách cầu Rông khoảng 9,5km. Vị trí kém thuận lợi nhất	Cách cầu Rông khoảng 2,3km. Vị trí tương đối thuận lợi	Linh. Cách cầu Rông khoảng 1km. Vị trí thuận lợi nhất	Cách cầu Rông khoảng 1,8km. Vị trí khá thuận lợi
Tỷ lệ	100,00%	130,00%	140,00%	135,00%
Tỷ lệ điều chỉnh		-23,08%	-28,57%	-25,93%
Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-49.170	-67.667	-76.430
Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		259.357	250.394	258.706
Thống nhất mức giá chỉ dẫn (đồng/m²/tháng)		256.000		
Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		-1,29%	2,24%	-1,05%

Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 tại Căn hộ Mia Plaza là: **256.000 đồng/m²/tháng**.

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

2.1. Khảo sát và thu thập thông tin:

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

Đơn vị tính: đồng

TT	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	Điều tra 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%		

TT	Tòa nhà	Địa chỉ	Giá thuê mặt bằng			Thời điểm	Nguồn thông tin
			Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ		
			(1)	(2)	(3) = (2)/(1)		
8	Indochina Riverside Tower	74 Bạch Đằng	41\$	28\$	68%		
Tỷ lệ bình quân					65%		

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

Do đó, giá cho thuê mặt bằng bình quân tại tầng 1 Tòa nhà Căn hộ Mia Plaza được ước tính như sau:

$$256.000 / 65\% = 394.000 \text{ (đồng/m}^2\text{/tháng) (làm tròn).}$$

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

* Khảo sát và thu thập thông tin:

TT	Thông số	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
1	Dự án	Căn hộ Mia Plaza	Căn hộ cao cấp Azura	Khu căn hộ Tháp Vườn (Hiyori)	Căn hộ OceanView Apartment Hotel
2	Vị trí	61 Ngô Thi Nhậm	Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 45. Địa chỉ: Khu đô thị Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo	Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 8. Địa chỉ: Lô 2-A2 đường Võ Văn Kiệt	Thửa đất số B4.1, tờ bản đồ số KT03/4. Địa chỉ: Khu dân cư An Cư 2 mở rộng, đường Võ Nguyên Giáp
3	Năm khánh thành	Đang xây dựng	2012	2019	2013
4	Số tầng nổi	25	33	28	21
5	Căn hộ		Căn hộ chung cư số 1901	Căn hộ chung cư số 810	Căn hộ chung cư số 2005
6	Diện tích (m ²)		65,4	61,0	64,5
7	Thời điểm giao dịch/ định giá	12/6/2024	24/7/2023	12/5/2023	15/9/2023
8	Giá chuyển nhượng theo Hợp đồng (đồng)		2.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
9	Giá bất động sản điều tra thông tin thị trường (Đồng)		3.200.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 07)	3.200.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 08)	3.100.000.000 (Chi tiết xem tại hồ sơ kèm theo phiếu thu thập thông tin về thửa đất số 09)

TT	Thông số	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
10	Bao gồm	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất	Chưa bao gồm VAT, đã bao gồm nội thất
11	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường (Chưa bao gồm thuế GTGT) (Đồng/m ²)		48.929.664	52.459.016	48.062.016
12	Điều kiện trang thiết bị nội thất kèm theo (*)		Đã bao gồm nội thất đầy đủ	Đã bao gồm nội thất đầy đủ	Đã bao gồm nội thất đầy đủ
13	Đơn giá gói nội thất đầy đủ theo CLCL tại thời điểm giao dịch (Đồng/m ²) (= [Đơn giá gói nội thất đầy đủ] x [Chất lượng còn lại tại thời điểm giao dịch]) (**)		6.000.000 đ/m ² x (100%-(2023-2012)/75) = 5.120.000 đ/m ²	6.000.000 đ/m ² x (100%-(2023-2019)/75) = 5.680.000 đ/m ²	6.000.000 đ/m ² x (100%-(2023-2013)/75) = 5.200.000 đ/m ²
14	Đơn giá căn hộ theo thị trường (bao gồm nội thất cơ bản) (Đồng/m ²)		48.929.664 - 5.120.000 = 43.809.664	52.459.016 - 5.680.000 = 46.779.016	48.062.016 - 5.200.000 = 42.862.016

Ghi chú:

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

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

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

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

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

Đối với công trình nhà cao tầng, tương ứng giữa các khung tầng cao công trình khác nhau, suất vốn đầu tư xây dựng sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm theo 1 mức chênh lệch nhất định. Tuy nhiên, tư vấn nhận thấy nếu điều chỉnh giá bán theo yếu tố khác biệt về chi phí,

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

Đơn vị tính: Đồng/m² sàn

TT	Loại công trình	Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT 10%)	Ký hiệu	Tỷ lệ điều chỉnh giá bán của TSSS về cùng điều kiện với TSDG theo yếu tố tầng cao công trình (căn cứ Suất vốn ĐTXD) (đồng/m ²)
1	Chung cư có số tầng: 20 tầng < số tầng ≤ 24 tầng (TSSS9)	12.188.182	12.797.273 - 12.188.182 = 609.091	(1)	$= (1) \times \{1 - (\text{số tầng của TSSS} - \text{số tầng tối thiểu trong khung quy mô}) / \text{tổng các loại công trình trong khung quy mô}\} / \text{giá bán}$ $= 609.091 \times \{1 - (21 - 21) / 4\} / 42.862.016 = 1,42\%$
2	Chung cư có số tầng: 24 tầng < số tầng ≤ 30 tầng (TSTD, TSSS8)	12.797.273			
3	Chung cư có số tầng: 30 tầng < số tầng ≤ 35 tầng (TSSS7)	13.974.545	12.797.273 - 13.974.545 = -1.786.363	(2)	$= (2) \times \{1 - (\text{số tầng của TSSS} - \text{số tầng tối thiểu trong khung quy mô}) / \text{tổng các loại công trình trong khung quy mô}\} / \text{giá bán}$ $= -1.786.363 \times \{1 - (33 - 31) / 5\} / 43.809.664 = -1,61\%$

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

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

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

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

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ¹⁾	Công trình
1	Nhỏ hơn 25 năm	Công trình quy định tại A.2, Phụ lục A của quy chuẩn này.
2	Không nhỏ hơn 25 năm	Công trình chịu tác động trực tiếp của môi trường xâm thực mạnh ²⁾ (hóa chất, môi trường biển), trừ công trình tạm.

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình ¹⁾	Công trình
3	Không nhỏ hơn 50 năm	Các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dạng nhà khác không thuộc các mức 1, 2 và 4 trong bảng này.
4	Không nhỏ hơn 100 năm	Nhà và công trình độc đáo, có giá trị kiến trúc hoặc mang ý nghĩa biểu tượng quan trọng (Bảo tàng quốc gia, nhà lưu giữ hiện vật quốc gia, sân vận động thi đấu cấp quốc gia hoặc quốc tế, nhà hát quốc gia, công trình diềm nhân có kiến trúc độc đáo tại các địa phương và các công trình tương tự).

¹⁾ Thời hạn sử dụng theo thiết kế của một số bộ phận kết cấu và bộ phận bao che riêng biệt có thể lấy khác thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình.
²⁾ Xác định theo thang phân loại môi trường xâm thực trong tiêu chuẩn có liên quan.

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

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

- TSSS7 Căn hộ Azura - Khu đô thị Capital Square, 339 Trần Hưng Đạo, có kết cấu 33 tầng nổi, thuộc công trình cấp I và khánh thành vào năm 2012. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS7 ước tính là: $= 100\% - (2024-2012)/75 \text{ năm} = 84,00\%$.

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

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

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

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

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

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

- TSDG tọa lạc tại đường Ngô Thị Nhậm, cách trung tâm thành phố (cầu Rồng) khoảng 9,5km, tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS7 tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m, cách cầu Rồng khoảng 1,2km, nằm ngay cầu sông Hàn, thuận lợi giao thông, đông dân cư, có vị trí thuận lợi nhất, tư vấn đề xuất tỷ lệ 140%.

- TSSS8 tọa lạc tại đường Võ Văn Kiệt, đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên 6m, cách cầu Rồng khoảng 0,6km, rất thuận lợi giao thông, đông dân cư, khách du lịch, có vị trí thuận lợi hơn TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 140%.

- TSSS9 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp, đường rộng 30m, vỉa hè rộng 9m, cách cầu Rồng khoảng 2,5km, rất thuận lợi giao thông, đông dân cư và khách du lịch, đánh giá thuận lợi hơn TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 130%.

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

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

- TSDG tọa lạc tại đường Ngô Thị Nhậm, cách biển Nguyễn Tất Thành khoảng 1,8km, Tư vấn đề xuất tỷ lệ là 100%.

- TSSS7 tọa lạc tại đường Trần Hưng Đạo (đoạn từ cầu sông Hàn đến cầu Rồng), đối diện sông Hàn, tư vấn đề xuất tỷ lệ 110%.

- TSSS8 tọa lạc tại đường Võ Văn Kiệt, nằm trong phố, cách biển khoảng 1km, vị trí tương đương TSDG, tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS9 tọa lạc tại đường Võ Nguyên Giáp, đối diện biển, tư vấn đề xuất tỷ lệ 120%.

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

Yếu tố so sánh	TSDG	TSSS7	TSSS8	TSSS9
I. Giá bán căn hộ (đồng/m²)		43.809.664	46.779.016	42.862.016
II. Điều chỉnh các yếu tố so sánh khác				
1. Điều chỉnh yếu tố quy mô công trình	25 tầng	33 tầng	28 tầng	21 tầng
Chi phí đầu tư bình quân 1m ² sàn theo suất đầu tư xây dựng (đồng/m ²)	12.797.273	13.974.545	12.797.273	12.188.182
Mức chênh lệch suất vốn đầu tư (đồng/m ²)		-1.177.273	0	609.091
Tỷ lệ điều chỉnh		-1,61%	0,00%	1,42%
Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng căn cứ SVĐTXD (đồng/m ²)		-706.364	0	609.091
2. Thời điểm đưa vào sử	Đang xây dựng	Năm 2012	Năm 2019	Năm 2013

014
 TỶ
 LÃNH
 GIÁ
 CHỈ
 ĐẲNG
 TP. Đ