

THẨM ĐỊNH GIÁ VALU

Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
CHI NHÁNH HÀ NỘI (VALU-HN)

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Bản dự thảo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN
THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ NỘI**



THẨM ĐỊNH GIÁ VALU
Giá trị cho niềm tin bền vững

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

**Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao
Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế**

Hà Nội, tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ
VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
CHI NHÁNH HÀ NỘI

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

Số: 171/2025/.../CT-VALUHN

Hà Nội, ngày ... tháng 08 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
(Bản dự thảo)

Kính gửi: Trung tâm phát triển quỹ đất- Sở Nông nghiệp và Môi trường
thành phố Huế

Căn cứ Luật đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

*Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ
sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai;*

*Căn cứ Hợp đồng số ngày ... tháng ... năm 2024 giữa Công ty Cổ phần dịch vụ
tư vấn thẩm định giá Việt Nam - chi nhánh Hà Nội và Trung tâm phát triển quỹ đất-
Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế về việc tư vấn xác định giá khởi điểm
đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất
thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế;*

*Công ty Cổ phần dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam - chi nhánh Hà Nội đã
tiến hành định giá và kết quả như sau:*

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây
dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường
Thuận Hóa, thành phố Huế

2. Thời điểm định giá đất: Tháng 07 năm 2025 (Theo Quyết định số 2317/QDD-
UBND ngày 24/7/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Phương án đấu giá
quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại
các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa,
thành phố Huế);

3. Cơ sở định giá đất

Nghị quyết số 102/NQ-HDDND ngày 07/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh
Thừa Thiên Huế (nay là Hội đồng nhân dân thành phố Huế) về việc phương án sắp xếp
cơ sở nhà đất Công an tỉnh do Bộ Tài chính chuyển giao trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên

Huế (nay là thành phố Huế);

Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công và chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý các khu nhà đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý;

Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của UBND quận Thuận Hóa về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 10847/ QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Huế cũ đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Quy hoạch chi tiết rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 đường Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế;

Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Huế chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế);

Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

Bản đồ địa chính khu đất dự án;

Bản vẽ phân lô, đường giao thông khu đất dự án;

Các căn cứ pháp lý dự án liên quan khác.

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

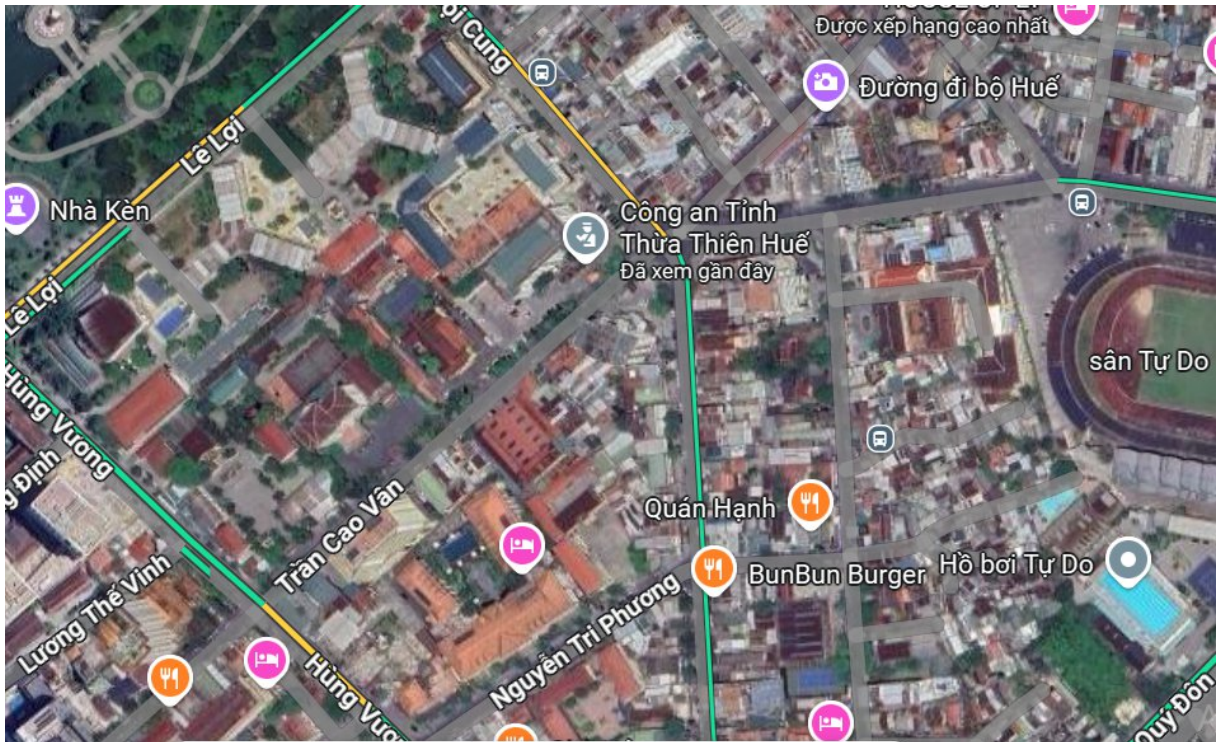
4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

- Tên khu đất: Khu đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Địa điểm: số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Vị trí: Khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 50 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 17, phường Phú Hội (nay là phường Thuận Hóa). Ranh giới khu đất như sau:

- Đối với khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân
 - Phía Tây Bắc tiếp giáp trường Đại học Sư phạm Huế;
 - Phía Đông Nam tiếp giáp đường Trần Cao Vân có lộ giới 16m;
 - Phía Đông Bắc tiếp giáp đường Đội Cung có lộ giới 23m;
 - Phía Tây Nam tiếp giáp khu đất trụ sở Thành đội và Thành ủy Huế.
- Đối với khu đất số 50 Trần Cao Vân và 09 Nguyễn Tri Phương
 - Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Trần Cao Vân có lộ giới 16m;
 - Phía Đông Nam tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương có lộ giới 19,5m;
 - Phía Đông Bắc tiếp giáp khu đất dân cư hiện trạng;
 - Phía Tây Nam tiếp giáp khu đất dân cư hiện trạng và khu đất khách sạn.



- Diện tích khu đất: 17.225,4 m², trong đó:
 - + Diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch là: 11,8m²
 - + Diện tích đất nằm ngoài chỉ giới quy hoạch là: 17.213,6 m²
- Diện tích đất khu đấu giá là: 17.213,6 m²

(Theo 03 trích lục bản đồ địa chính hiện trạng 03 khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân, khu đất số 50 Trần Cao Vân và khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai lập hoặc Tờ bản đồ địa chính Khu đất tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 23/7/2025).

+ Diện tích đất giao cho nhà đầu tư để xây dựng và kinh doanh nhà ở thương mại: 13.344,18 m², bao gồm:

Diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 7633,71 m²

Diện tích đất xây dựng nhà ở liền kề: 5.710,47 m²

+ Diện tích giao cho nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông cây xanh và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý: 3.869,42 m²; trong đó có phần diện tích 608,92 m² quy hoạch đất làm đường giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025 theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

+ Hiện trạng:

1.2 HIỆN TRẠNG QUY HOẠCH



- Mục đích sử dụng đất: Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 và Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29,31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025; mục đích sử dụng đất của khu đất đấu giá như sau:

+ Đất ở đô thị: 13.344,18m²

Đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 7.633,71m²

Đất xây dựng nhà ở liền kề: 5.710,47m²

+ Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh: 3.869,42m²; trong đó có phần diện tích 608,92m² đất làm giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND thành phố:

+ Đối với đất ở đô thị, thời hạn giao đất cho nhà đầu tư để hoạt động thực hiện dự án là 50 năm; khi nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng ổn định lâu dài. Chủ sở hữu căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn ổn định lâu dài.

+ Đối với phần diện tích mở rộng công trình ngầm của khối chung cư hỗn hợp ký hiệu A1 dưới lòng đất của đất giao thông: Thời hạn cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo thời hạn thực hiện dự án được phê duyệt là 50 năm.

- Cơ cấu sử dụng đất:

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ đất (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (m2)	Diện tích sàn (không tính tầng hầm)	Diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	Tầng cao
							Diễn giải	Khối lượng		
A1		4.792,03	27,91%	1.550	-	1.550,00		33.910,06	-	2,00
A1.1	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	4.183,11	-	1.550	-	1.550,00		32.692,22	-	-
1	Giao thông (Nội bộ chung cư)	1.811,19	-	227	-	227,00		227,00	-	-
	Đất giao thông	1.584,19								
	Hạ tầng kỹ thuật giao thông (phục vụ công trình ngầm)	227,00		227		227	227*1	227,00		
2	Cây xanh	1.048,92								
3	Công trình chung cư CCHHI	1.323,00	-	1.323	-	1.323,00		32.465,22	-	-
	Khối đế	1.323,00		1.323		1.323,0	1323*3	3.969,00		
	Khối cao tầng	-					1100*18	19.800,00		
	Tầng hầm	-					4183,11*2	8.366,22		
	Tầng tum	-					330*1	330,00		
A1.2	Đất giao thông	608,92	-	-	-	-		1.217,84	-	2,00
	Tầng hầm	608,92					608,92*2	1.217,84		2
A2	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	3.450,60	20,03%	1.476	-	-		31.153,20	-	21,00
1	Giao thông (Nội bộ chung cư)	1.434,53	-	153	-	-	-	153,00		

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ đất (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (m2)	Diện tích sàn (không tính tầng hầm)	Diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	Tầng cao
							Diễn giải	Khối lượng		
	Đất giao thông	1.281,53								
	Hạ tầng kỹ thuật giao thông (phục vụ công trình ngầm)	153,00		153				153,00		
2	Cây xanh	693,07								
3	Công trình chung cư CCHH2	1.323,00	-	1.323	-	-		31.000,20	-	21,00
	Khối đế	1.323,00		1323			1323*3	3.969,00		3
	Khối cao tầng	-					1100*18	19.800,00		18
	Tầng hầm	-					3450,6*2	6.901,20		2
	Tầng tum	-					330*1	330,00		
B1	Nhóm đất nhà ở liền kề	6.308,97	36,62%	4.277,71	0,87	-	-	15.468,30	-	-
B1.1	Giao thông	2.156,44								
B1.2	Đất nhà ở liền kề	4.094,85	-	3.567,12	87%	-	-	15.468,30	-	
	LK1	789,77		670,53	85%			2.682,12		4
	LK2	860,18		772,38	90%			3.089,52		4
	LK3	662,63		591,01	89%			2.722,66		6
	LK4	964,00		825,20	86%			3.739,40		6
	LK5	818,27		708	87%			3.234,60		6
B1.3	Cây xanh	57,68		710,59				-		
B2	Đất nhóm nhà ở liền kề	2.662,00	15,45%	1.429,97	53,72%	-	-	5.719,88	2,15	4,00
B2.1	Giao thông	953,24						-		
B2.2	Đất nhà ở liền kề	1.615,62	-	1.429,97	89,00	-	-	5.719,88	2,15	4,00

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ đất (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Mật độ xây dựng (m ²)	Diện tích sàn (không tính tầng hầm)	Diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	Tầng cao
							Diễn giải	Khối lượng		
	LK6	806,36		710,59	88%			2.842,36		4
	LK7	809,26		719,38	89%			2.877,52		4
B2.3	Cây xanh	93,14								
	Tổng	17.213,60	100%							

- Giá đất trong bảng giá

Vị trí	Nguyễn Tri Phương (đồng/m ²)	Đội Cung (Đồng/m ²)	Trần Cao Vân (Đồng/m ²)
Vị trí 1	64.800.000	64.800.000	48.896.000
Vị trí 2	36.288.000	36.288.000	27.418.000
Vị trí 3	23.976.000	23.976.000	18.115.000
Vị trí 4	15.552.000	15.552.000	11.750.000

Các thông tin khác của dự án theo Hồ sơ pháp lý kèm theo.

- Hình ảnh tài sản:





THĂM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THĂM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

4.2. Tài sản gắn liền với khu đất:

Theo số liệu tài sản chuyển giao tại Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10/2/2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công và chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý các khu nhà đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý.

Tài sản gắn liền với đất nêu trên đã được UBND thành phố thống nhất phương án bán tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Công văn số 5228/UBND-NĐ ngày 06/5/2025. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất (không thông qua đấu giá) theo quyết định giá bán của Sở Nông nghiệp và Môi trường (theo quy định tại điểm đ khoản 7 điều 13 Nghị định số 03/2025/NDD-CP ngày 01/01/2025 của Chính Phủ)

5. Phương pháp định giá đất:

- Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế cung cấp; qua khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá và kết hợp với các phương pháp định giá đất được áp dụng theo quy định; đơn vị tư vấn đề xuất phương án giá đất như sau:

Nội dung	Diện tích (m²)	Giá đất (đồng/m²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
Phần đất ở được giao	13.344,18	34.172.201	456.000.000.000
Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi sáu tỷ đồng./.			

**ĐỊNH GIÁ VIÊN/THĂM
ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC**

Phạm Trường Giang
Số thẻ: XI16.1485

Nguyễn Đình Lợi
Số thẻ: XIV19.2219

**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ
VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM –
CHI NHÁNH HÀ NỘI**

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 171/2025/.../CT-VALUHN ngày .../.../2025)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Khu đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá khởi điểm đầu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

3. Thời điểm định giá đất:

Tháng 7/2025

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai.
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024
- Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc Ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay thành phố Huế) áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 – 2024).
- Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) áp dụng trong thời gian 5 năm (2020-2024).
- Quyết định số 99/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế

(nay là UBND thành phố Huế) về việc sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ và kéo dài thời gian thực hiện bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) ban hành kèm theo Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019, Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh.

- Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Huế quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thẳng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế

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

Nghị quyết số 102/NQ-HDDND ngày 07/12/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Hội đồng nhân dân thành phố Huế) về việc phương án sắp xếp cơ sở nhà đất Công an tỉnh do Bộ Tài chính chuyển giao trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế);

Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công và chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý các khu nhà đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý;

Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của UBND quận Thuận Hóa về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 10847/ QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Huế cũ đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Quy hoạch chi tiết rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 đường Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế;

Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Huế chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế);

Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

Bản đồ địa chính khu đất dự án;

Bản vẽ phân lô, đường giao thông khu đất dự án;

Các căn cứ pháp lý dự án liên quan khác.

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

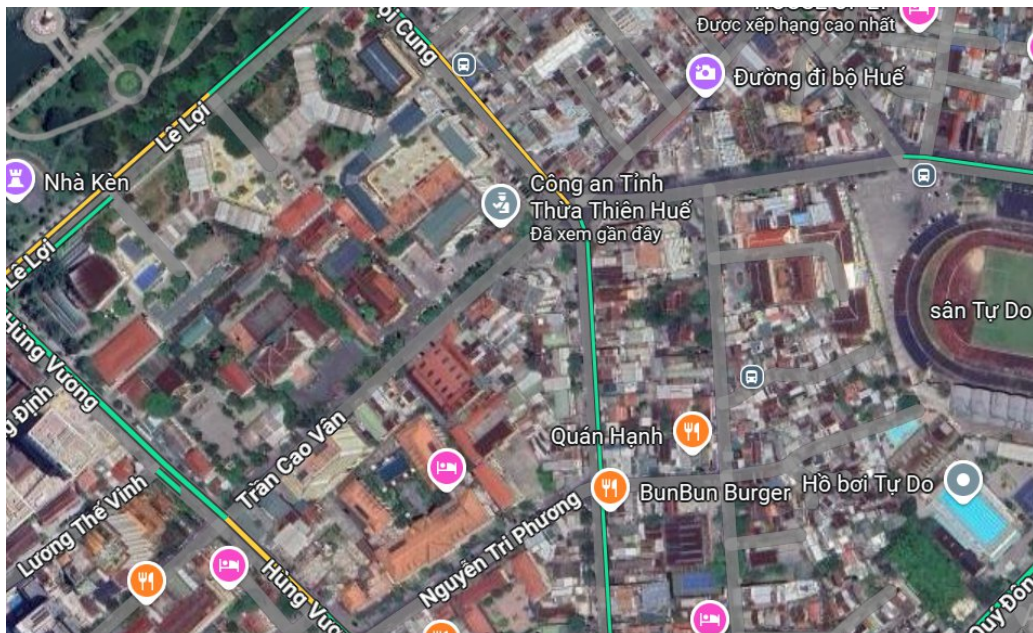
5.1 Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:

- Tên khu đất: Khu đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Địa điểm: số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

- Vị trí: Khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 50 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 17, phường Phú Hội (nay là phường Thuận Hóa). Ranh giới khu đất như sau:

- Đối với khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân
 - Phía Tây Bắc tiếp giáp trường Đại học Sư phạm Huế;
 - Phía Đông Nam tiếp giáp đường Trần Cao Vân có lộ giới 16m;
 - Phía Đông Bắc tiếp giáp đường Đội Cung có lộ giới 23m;
 - Phía Tây Nam tiếp giáp khu đất trụ sở Thành đội và Thành ủy Huế.
- Đối với khu đất số 50 Trần Cao Vân và 09 Nguyễn Tri Phương
 - Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Trần Cao Vân có lộ giới 16m;
 - Phía Đông Nam tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương có lộ giới 19,5m;
 - Phía Đông Bắc tiếp giáp khu đất dân cư hiện trạng;
 - Phía Tây Nam tiếp giáp khu đất dân cư hiện trạng và khu đất khách sạn.



- Diện tích khu đất: 17.225,4 m², trong đó:

+ Diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch là: 11,8m²

+ Diện tích đất nằm ngoài chỉ giới quy hoạch là: 17.213,6 m²

- Diện tích đất khu đấu giá là: 17.213,6 m²

(Theo 03 trích lục bản đồ địa chính hiện trạng 03 khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân, khu đất số 50 Trần Cao Vân và khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai lập hoặc Tờ bản đồ địa chính Khu đất tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 23/7/2025).

+ Diện tích đất giao cho nhà đầu tư để xây dựng và kinh doanh nhà ở thương mại: 13.344,18 m², bao gồm:

Diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 7633,71 m²

Diện tích đất xây dựng nhà ở liền kề: 5.710,47 m²

+ Diện tích giao cho nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông cây xanh và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý: 3.869,42 m²; trong đó có phần diện tích 608,92 m² quy hoạch đất làm đường giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025 theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Hiện trạng:

1.2 HIỆN TRẠNG QUY HOẠCH



- Mục đích sử dụng đất: Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 và Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025; mục đích sử dụng đất của khu đất đầu giá như sau:

+ Đất ở đô thị: 13.344,18m²

Đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 7.633,71m²

Đất xây dựng nhà ở liền kề: 5.710,47m²

+ Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh: 3.869,42m²; trong đó có phần diện tích 608,92m² đất làm giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND thành phố:

+ Đối với đất ở đô thị, thời hạn giao đất cho nhà đầu tư để hoạt động thực hiện dự án là 50 năm; khi nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng ổn định lâu dài. Chủ sở hữu căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn ổn định lâu dài.

+ Đối với phần diện tích mở rộng công trình ngầm của khối chung cư hỗn hợp ký hiệu A1 dưới lòng đất của đất giao thông: Thời hạn cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo thời hạn thực hiện dự án được phê duyệt là 50 năm.

- Tầng cao công trình:

+ Đối với nhà ở liền kề:

49 lô đất ở liền kề có chiều cao ≤ 4 tầng (≤ 18m từ cốt cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình)

06 lô đất ở liền kề có chiều cao ≤ 6 tầng (≤ 25m từ cốt cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình)

+ Đối với 02 khối công trình chung cư hỗn hợp cao 21 tầng (≤ 84m từ cốt cao độ vỉa hè đến đỉnh mái công trình). Tầng hầm: tối thiểu 02 tầng (kể cả bán tầng hầm)

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với đất ở chung cư hỗn hợp: Khu đất ký hiệu A1 có mật độ xây dựng gộp là 32,57% và khu đất ký hiệu A2 có mật độ xây dựng là 42,78%.

+ Đối với đất nhóm ở liền kề: Khu đất ký hiệu B1 có mật độ xây dựng 57% và khu đất ký hiệu B2 có mật độ xây dựng 53,72%.

- Cơ cấu sử dụng đất:

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ đất (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (m2)	Diện tích sàn (không tính tầng hầm)	Diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	Tầng cao
							Diện giải	Khối lượng		
A1		4.792,03	27,91%	1.550,00	-	1.550,00		33.910,06	-	2,00
A1.1	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	4.183,11	-	1.550,00	-	1.550,00		32.692,22	-	-
1	Giao thông (Nội bộ chung cư)	1.811,19	-	227,00	-	227,00		227,00	-	-
	Đất giao thông	1.584,19								
	Hạ tầng kỹ thuật giao thông (phục vụ công trình ngầm)	227,00		227		227	227*1	227,00		
2	Cây xanh	1.048,92								
3	Công trình chung cư CCHH1	1.323,00	-	1.323,00	-	1.323,00		32.465,22	-	-
	Khối đế	1.323,00		1.323,0		1.323,0	1323*3	3.969,00		
	Khối cao tầng	-					1100*18	19.800,00		
	Tầng hầm	-					4183,11*2	8.366,22		
	Tầng tum	-					330*1	330,00		
A1.2	Đất giao thông	608,92	-	-	-	-		1.217,84	-	2,00
	Tầng hầm	608,92					608,92*2	1.217,84		2
A1.3	Đất HTKT khác (Trạm biến áp)	16,30								

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ đất (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (m2)	Diện tích sàn (không tính tầng hầm)	Diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	Tầng cao
							Diễn giải	Khối lượng		
A2	Đất nhà ở chung cư hỗn hợp	3.450,60	20,03%	1.476,00	-	-		31.153,20	-	21,00
1	Giao thông (Nội bộ chung cư)	1.434,53	-	153,00	-	-	-	153,00		
	Đất giao thông	1.281,53								
	Hạ tầng kỹ thuật giao thông (phục vụ công trình ngầm)	153,00		153				153,00		
2	Cây xanh	693,07								
3	Công trình chung cư CCHH2	1.323,00	-	1.323,00	-	-		31.000,20	-	21,00
	Khối đế	1.323,00		1323			1323*3	3.969,00		3
	Khối cao tầng	-					1100*18	19.800,00		18
	Tầng hầm	-					3450,6*2	6.901,20		2
	Tầng tum	-					330*1	330,00		
B1	Nhóm đất nhà ở liền kề	6.308,97	36,62%	4.277,71	0,87	-	-	15.468,30	-	-
B1.1	Giao thông	2.156,44								
B1.2	Đất nhà ở liền kề	4.094,85	-	3.567,12	87%	-	-	15.468,30	-	
	LK1	789,77		670,53	85%			2.682,12		4
	LK2	860,18		772,38	90%			3.089,52		4
	LK3	662,63		591,01	89%			2.722,66		6

Ký hiệu	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ đất (%)	Diện tích xây dựng (m2)	Mật độ xây dựng (m2)	Diện tích sàn (không tính tầng hầm)	Diện tích sàn		Hệ số sử dụng đất	Tầng cao
							Diễn giải	Khối lượng		
	LK4	964,00		825,20	86%			3.739,40		6
	LK5	818,27		708,00	87%			3.234,60		6
B1.3	Cây xanh	57,68		710,59				-		
B2	Đất nhóm nhà ở liền kề	2.662,00	15,45%	1.429,97	53,72%	-	-	5.719,88	2,15	4,00
B2.1	Giao thông	953,24						-		
B2.2	Đất nhà ở liền kề	1.615,62	-	1.429,97	89,00	-	-	5.719,88	2,15	4,00
	LK6	806,36		710,59	88%			2.842,36		4
	LK7	809,26		719,38	89%			2.877,52		4
B2.3	Cây xanh	93,14								
	Tổng	17.213,6	100%							

Chi tiết phân lô diện tích đất ở liền kề được giao và thông tin quy hoạch:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m ²)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng
I	Lô LK1	789,77						670,53	2.682,12
1	1	77,27	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	69,78	279,12
2	2	82,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	74,25	297
3	3	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351
4	4	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351
5	5	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351
6	6	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351
7	7	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351
8	8	142,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	62%	4	87,75	351
II	Lô LK2	860,18						772,38	3.089,52
1	9	90,00	Tiếp giáp đường 18m và đường 16m	2	18m	89%	4	80,24	320,96
2	10	97,96	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	88,2	352,8
3	11	97,83	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	88	352
4	12	97,26	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	87,5	350
5	13	96,65	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	86,9	347,6
6	14	96,00	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	86,29	345,16

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng
7	15	95,43	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	85,68	342,72
8	16	94,83	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	85,1	340,4
9	17	94,22	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	84,47	337,88
III	Lô LK3	662,63						591,01	2.722,66
1	18	93,24	Tiếp giáp đường 18m	1	16m	90%	4	83,48	333,92
2	19	92,65	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	82,9	331,6
3	20	92,10	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	82,34	329,36
4	21	91,53	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	81,77	327,08
5	22	90,96	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	81,21	324,84
6	23	90,40	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	6	80,65	483,9
7	24	111,75	Tiếp giáp đường Đội Cung	2	23m	88%	6	98,66	591,96
IV	Lô LK4	964,00						825,20	3.739,40
1	25	150,25	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m và đường 4,5m	3	16m	80%	6	120,1	720,6
2	26	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	6	99,2	595,2
3	27	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng
4	28	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
5	29	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
6	30	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
7	31	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
8	32	131,25	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	84%	4	109,9	439,6
V	Lô LK5	818,27						708,00	3.234,60
1	33	131,25	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	84%	4	109,9	439,6
2	34	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
3	35	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
4	36	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
5	37	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8
6	38	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	6	99,2	595,2
7	39	118,27	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường Đội Cung và	3	23m	86%	6	102,1	612,6

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng
			đường 16m						
VI	Lô LK6	806,36						710,59	2.842,36
1	40	113,80	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 15m	2	16m	90%	4	102,42	409,68
2	41	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351
3	42	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351
4	43	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351
5	44	105,45	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	83%	4	87,75	351
6	45	99,70	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	88%	4	87,75	351
7	46	97,45	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351
8	47	97,46	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	84%	4	81,67	326,68
VII	Lô LK7	809,26						719,38	2.877,52
1	48	126,60	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 15m	2	16m	89%	4	113	452
2	49	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351
3	50	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351
4	51	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351
5	52	97,63	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,67	350,68

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng
6	53	97,79	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,53	350,12
7	54	97,56	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,39	349,56
8	55	97,18	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	83%	4	80,54	322,16
Tổng		5.710,47						4.997,09	21.188,18

* Ghi chú: Diện tích phân lô chi tiết được lấy theo bản vẽ phân lô kèm theo Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/3/2025 của UBND quận Thuận Hóa về việc đính chính một số nội dung tại Quyết định số 10847/ QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND thành phố Huế cũ đối với hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Quy hoạch chi tiết rút gọn (Quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 đường Nguyễn Tri Phương, thành phố Huế.



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Các thông tin khác của dự án theo Hồ sơ pháp lý kèm theo.

- Hình ảnh tài sản:





THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

- Giá đất trong bảng giá

Vị trí	Nguyễn Tri Phương (đồng/m ²)	Đội Cung (Đồng/m ²)	Trần Cao Vân (Đồng/m ²)
Vị trí 1	64.800.000	64.800.000	48.896.000
Vị trí 2	36.288.000	36.288.000	27.418.000
Vị trí 3	23.976.000	23.976.000	18.115.000
Vị trí 4	15.552.000	15.552.000	11.750.000

5.2. Tài sản gắn liền với khu đất:

Theo số liệu tài sản chuyển giao tại Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10/2/2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công và chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý các khu nhà đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý.

Tài sản gắn liền với đất nêu trên đã được UBND thành phố thống nhất phương án bán tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Công văn số 5228/UBND-ND ngày 06/5/2025. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất (không thông qua đấu giá) theo quyết định giá bán của Sở Nông nghiệp và Môi trường (theo quy định tại điểm đ khoản 7 điều 13 Nghị định số 03/2025/NDD-CP ngày 01/01/2025 của Chính Phủ)

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

Thông tin các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất/khu đất cần định giá:

TT	Nội dung	Thửa đất cần định giá
1	Mục đích sử dụng	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Đất ở lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền các tuyến đường Trần Cao Vân, Nguyễn Tri Phương, Đội Cung và các tuyến đường nội bộ; cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m, có lợi thế kinh doanh và tiềm năng phát triển rất tốt
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihanoi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

TT	Nội dung	Thửa đất cần định giá
5	Giao thông	
	- Độ rộng đường	Độ rộng đường(bao gồm cả vỉa hè) bao gồm các tuyến đường: 23m, 19,5m, 18m, 16m, 15m
	- Loại đường	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một/hai mặt đường
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	
	- Diện tích (m ²)	Đất ở: Từ 77-150m ²
	- Mặt tiền (m)	Từ 5m
	- Chiều sâu (m)	Đa dạng
	- Hình thể	Hình chữ nhật/hình thang vuông/Hình khác
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất dự án
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Khu đất ký hiệu B1 có mật độ xây dựng 57% và khu đất ký hiệu B2 có mật độ xây dựng 53,72%; chiều cao từ 4-6 tầng
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khu vực trung tâm thành phố, gần khu vực cơ quan hành chính nên môi trường, và an ninh tốt

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

* Đối với đất ở:

Tại thời điểm định giá, Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam – chi nhánh Hà Nội đã tiến hành thu thập thông tin về các giao dịch bất động sản dự án trên địa bàn lân cận khu vực tài sản định giá. Tuy nhiên không có các thửa đất khu đất dự án có tính chất tương đồng nhất định về các yếu tố 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. Trên thị trường toàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) chỉ có một số ít dự án



đấu giá và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính như Tổ hợp nhà ở, thương mại - dịch vụ và vui chơi giải trí An Đông; Khu tổ hợp dịch vụ thương mại và du lịch Phạm Văn Đồng, khu 44 Trần Thái Tông; tuy nhiên thời gian khảo sát đã quá thời hạn 2 năm theo quy định, địa bàn dự án cách xa dự án thẩm định. Trong năm 2024 Trung tâm phát triển quỹ đất cũng đã tổ chức đấu giá thành công 2 khu đất dự án ở 38 Hồ Đắc Di và Khu quy hoạch dân cư Đào Tấn – Trần Thái Tông. Tuy nhiên các dự án có quy hoạch khác biệt, số lô đất, mục đích đầu tư khác nhau, và cũng không đủ 3 tài sản so sánh tương đồng. Ngoài ra khu đất dự án có đất ở, các công trình xây dựng chưa hình thành, nên không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Do đó không thể áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập để định giá khu đất dự án.

Tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn có thể khảo sát thu thập được các thông tin giao dịch, đấu giá ở các lô đất ở thuộc các khu đất lân cận trên địa bàn thành phố, các giao dịch mua bán chuyển nhượng trên thị trường/trúng đấu giá mà người mua/trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, do đó có thể ước tính được Doanh thu phát triển dự án. Ngoài ra dự án đã được phê duyệt quy hoạch, phân lô rõ ràng, có diện tích và suất đầu tư xây dựng tại thời điểm, do đó có thể ước tính được Chi phí phát triển dự án.

=> Trên cơ sở những thông tin thu thập, những nhận định thị trường cũng như áp dụng các phương pháp định giá đất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất ở dự án. Trong tổng thể phương pháp thặng dư sẽ có áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất ở chuyển nhượng nhằm xác định doanh thu phát triển dự án.

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

8.1. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

Phương pháp được lựa chọn phù hợp là phương pháp thặng dư

8.2. Áp dụng phương pháp định giá đất:

8.2.1 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. (điểm đ; khoản 5; mục 2; chương XI, Luật đất đai 2024).

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư:



Điều 6. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

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

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

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

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

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

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này;”

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

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



như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường.

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

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

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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



03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

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

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

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

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

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

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

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương



hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

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

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

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

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

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực



hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

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

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

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

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

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

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

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định cho từng dự án.

5. Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:



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

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

Trong đó:

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

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc có diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong quyết định giao đất, cho thuê đất đó. Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{diện tích}} \times \text{Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất}$$



diện tích giao đất có
thu tiền

Tổng diện tích giao đất có thu tiền
sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền
thuê đất một lần cho cả thời gian
thuê

Chi phí xây dựng
kết cấu hạ tầng kỹ
thuật đối với phần
diện tích cho thuê
đất trả tiền thuê đất
một lần cho cả thời
gian thuê

=

Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ
tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích
theo quyết định

Tổng diện tích giao đất có thu tiền
sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền
thuê đất một lần cho cả thời gian
thuê

x

Diện tích cho
thuê đất trả tiền
thuê đất một lần
cho cả thời gian
thuê

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.”.

8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất không ước tính được doanh thu phát triển hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Trường hợp trong một dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản này đồng thời có quyết định giao đất chỉ với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có quyết định cho thuê đất chỉ với diện tích đất thuê trả tiền hàng năm hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất có phần diện tích không thu tiền sử dụng đất, phần diện tích trả tiền thuê đất hàng năm hoặc diện tích đất còn lại của dự án chưa được giao đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, chưa được cho thuê đất thuộc trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy



định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.”.

(Nguồn: Trích dẫn Điều 6 chương 2 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất và các điều, khoản sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai)

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

A. Xác định các thông số tính toán của dự án:

1. Tỷ suất chiết khấu:

Theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP; tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (Từ 01-03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Do đó, Tổ thẩm định sử dụng dữ liệu của các ngân hàng thương mại cổ phần Nhà nước để xác định.

Lãi vay trung hạn các ngân hàng thương mại cổ phần Nhà nước có sự biến động qua các thời kỳ, tùy thuộc vào quy mô tính chất dự án, kỳ hạn vay vốn và năng lực tài chính, khả năng hoàn trả của chủ thể vay.

Căn cứ công văn số 1907/NHNoHUE-TH về việc cung cấp thông tin lãi suất ngày 02/7/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Huế.

Căn cứ công văn số 314/CV-CNH-TH ngày 09/07/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Huế.

Căn cứ công văn số 313/VCB.HUE-KT về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu ngày 30/06/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Huế.

Căn cứ công văn số 798/BIDV.HUE-KHTC ngày 30/06/2025 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Huế.

Đơn vị tư vấn tổng lãi suất vay vốn trung hạn bình quân các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn như sau:

Tên ngân hàng	Quý III/2024	Quý IV/2024	Quý I/2025	Quý II/2025	Bình quân
Văn bản cung cấp					
Ngân hàng TMCP ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Huế	11,50	11,50	11,50	11,5	



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - Chi nhánh Huế	10,50	10,50	10,5	10,5	
Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Huế	9,62	9,47	9,43	7,5	
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Huế	7,30	7,30	7,30	7,3	
Trung bình các ngân hàng	9,73	9,69	9,68	9,20	9,58

Hệ số chiết khấu sẽ được tính dựa trên Tỷ suất chiết khấu áp dụng tương ứng với năm thực hiện

Hệ số chiết khấu = $1 / (1 + \text{Tỷ suất chiết khấu})^{\text{Năm tương ứng}}$

Trong năm đầu tiên:

$$\begin{aligned} \text{Hệ số chiết khấu năm đầu} &= 1 / (1 + \text{Tỷ suất chiết khấu})^1 \\ &= 1 / (1 + 9,58\%)^1 \\ &= 0,9126 \end{aligned}$$

Tương tự với các năm tiếp theo xác định hệ số chiết khấu tương tự như năm đầu

2. Tiến độ đầu tư, kinh doanh của dự án:

Căn cứ Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố Huế về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hoá, thành phố Huế): Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào hoạt động: Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 72 tháng kể từ ngày giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trên cơ sở đó, tổ tư vấn giả định tiến độ thi công hạ tầng kỹ thuật trong khu đất là 12 tháng đầu tiên; bắt đầu tiến hành xây dựng công trình xây dựng từ năm thứ 2 trong đó: công trình nhà ở liền kề xây dựng trong 3 năm kể từ năm thứ 2, và công trình xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp xây dựng trong 5 năm kể từ năm thứ 2. Do vị trí dự án nằm trung tâm thành phố, điều kiện kinh doanh tốt nên tổ tư vấn xác định, thời gian bán hàng đối với công trình nhà ở liền kề trong 5 năm bắt đầu từ năm thứ 2 và thời gian bán hàng đối với công trình nhà ở chung cư hỗn hợp là 6 năm bắt đầu từ năm thứ 3 của dự án.



Bảng tổng hợp tiến độ đầu tư, kinh doanh của dự án:

	Đầu tư HTKT	Đầu tư liên kế	Đầu tư cao tầng	Bán liên kế	Bán cao tầng
Năm 1	x				
Năm 2		x	x	x	
Năm 3		x	x	x	x
Năm 4		x	x	x	x
Năm 5			x	x	x
Năm 6			x	x	x
Năm 7					x
Năm 8					x

3. Suất đầu tư xây dựng

Thời điểm định giá được xác định là tháng 07/2025. Theo hướng dẫn tại điểm c, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai:

“Điều 1: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

4. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 như sau:

c, Sửa đổi bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 như sau:

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

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

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

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

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

Đến thời điểm hiện tại, dự án chưa có Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và cũng chưa có Dự toán xây dựng trên định mức, đơn giá do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành,



công bố và đã được cơ quan tư vấn thẩm định độc lập. Do đó theo hướng dẫn về thứ tự ưu tiên lựa chọn dữ liệu nhằm ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm c, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất xác định chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình trên đất căn cứ Suất đầu tư đã được Bộ xây dựng quy định tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024; cập nhật các suất vốn đầu tư tại thời điểm quý IV/2024.

Tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) thuộc vùng Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung nên phân nhóm vùng 3 với các Hệ số điều chỉnh vùng tương ứng

Suất đầu tư HTKT được áp dụng theo “Bảng 57: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị”; mã 13300.04; suất vốn đầu tư: 854.900 đồng/m² (bao gồm VAT).

Suất vốn đầu tư nhà ở thấp tầng được áp dụng theo “Bảng 2: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ”. Nhà ở liên kế áp dụng từ 4-5 tầng áp dụng mã 11120.06 với các suất đầu tư tương ứng theo diện tích xây dựng. Nhà kiểu biệt thự từ 2-3 tầng áp dụng mã 11120.04.

Đối với công trình nhà ở 6 tầng: Theo điểm 3.1.3 khoản 3 Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, cụ thể như sau:

“3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

- Có sự khác nhau về đơn vị đo năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình với đơn vị đo sử dụng trong danh mục được công bố.

...”

Tuy nhiên, nhận thấy, đơn vị tư vấn không có đủ căn cứ, đủ thẩm quyền để tính toán suất vốn đầu tư công trình nhà ở 6 tầng bằng việc quy đổi suất vốn theo hướng dẫn nên tư vấn đề xuất tính theo suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở liên kế từ 4-5 tầng với các diện tích xây dựng tương ứng.

Cũng theo “Bảng 2: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ”; tỷ trọng của các phần chi phí trong suất vốn đầu tư công trình nhà ở riêng lẻ như sau:

- + Tỷ trọng phần móng công trình: 15-30%
- + Tỷ trọng kết cấu thân công trình: 30-40%
- + Tỷ trọng phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật trong CT: 55-30%.



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Đơn vị tư vấn ước tính mức độ hoàn thiện công trình xây thô hoàn thiện mặt ngoài khoảng 65% suất vốn đầu tư theo quy định.

Suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD được áp dụng tại thời điểm quý IV/2024. Thời điểm định giá là Tháng 7/2025, do đó, trượt giá đối với giá xây dựng công trình tính theo suất đầu tư xây dựng như sau:

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Quý IV/2024 so với năm gốc 2020	Quý II/2025 so với năm gốc 2020	Quý II/2025 so với quý IV/2024
	CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG			
	Công trình nhà ở	115,55%	115,91%	100,31%
I	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG			
1	Công trình đường bộ			
	<i>Đường nhựa asphan, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa</i>	113,97%	114,52%	
II	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT			
1	Công trình mạng cấp nước	120,38%	121,22%	
2	Công trình mạng thoát nước	118,44%	119,54%	
3	Công trình xử lý nước thải	119,67%	120,49%	
	<i>Tổng</i>	<i>118,12%</i>	<i>118,94%</i>	100,70%

Áp dụng suất đầu tư cụ thể như sau:

STT	Công trình	Suất đầu tư	Hệ số vùng	Trượt giá quý II/2025 so với quý IV/2024	Tỷ lệ hoàn thiện	Suất đầu tư điều chỉnh	Suất đầu tư điều chỉnh không VAT
	Hạ tầng kỹ thuật	8.549.000	0,989	100,70%	100%	8.514.146	7.740.132
	Nhà từ 4-5 tầng						
	- Diện tích xây dựng dưới 50m ²	8.966.000	1,032	100,31%	65%	6.033.037	5.484.579
	- Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	8.350.000	1,032	100,31%	65%	5.618.544	5.107.767



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

STT	Công trình	Suất đầu tư	Hệ số vùng	Trượt giá quý II/2025 so với quý IV/2024	Tỷ lệ hoàn thiện	Suất đầu tư điều chỉnh	Suất đầu tư điều chỉnh không VAT
	- Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	7.673.000	1,032	100,31%	65%	5.163.004	4.693.640
	- Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	7.497.000	1,032	100,31%	65%	5.044.577	4.585.980
	- Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	7.280.000	1,032	100,31%	65%	4.898.563	4.453.239
	- Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	6.952.000	1,032	100,31%	65%	4.677.858	4.252.598

*** Suất vốn đầu tư với công trình nhà ở chung cư hỗn hợp**

Suất đầu tư công trình nhà ở chung cư hỗn hợp được áp dụng theo “Bảng 1: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư”; mã 11110.07: 20 < số tầng ≤ 24 tầng có 2 tầng hầm: suất vốn đầu tư: 13.803.000 đồng/m² (bao gồm VAT).

STT	Công trình	Suất đầu tư	Hệ số vùng	Trượt giá quý II/2025 so với quý IV/2024	Tỷ lệ hoàn thiện	Suất đầu tư điều chỉnh	Suất đầu tư điều chỉnh không VAT
	Công trình nhà chung cư 21 tầng + 2 tầng hầm	13.803.000	1,032	100,31%	90%	12.859.969	11.690.881

Ngoài phần diện tích hầm trong chỉ giới xây dựng, còn phần diện tích hầm mở rộng. Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, suất đầu tư xây dựng phần hầm mở rộng ngoài phần diện tích xây dựng tầng nổi như sau:

“Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 1 tính cho công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định theo công thức sau:

$$S_{ham}^{mr} = (N \times S - N_{noi} \times S_{noi}) / N_{ham}^{noi} \times K_{dc}$$

Trong đó:

S_{ham}^{mr} : Suất vốn đầu tư tầng hầm của phần mở rộng;

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

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

N_{noi} : Diện tích sàn xây dựng tầng nổi;

S_{noi} : Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố;

N_{ham}^{noi} : Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi.

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

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

Tổ tư vấn đề xuất tính toán phần hầm mở rộng đối với từng khu đất như sau:

• **Hầm mở rộng CCHH1**

Diện tích xây dựng tầng nổi: 1.323m²

Diện tích xây dựng tầng hầm: 4.183,11m²

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng tầng nổi = 4.183,11/1.323 = 3,162

Tính hệ số điều chỉnh tương ứng theo QĐ 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi	Hệ số điều chỉnh (K_{dc})	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi của Công trình chung cư CCHH1	Hệ số điều chỉnh của CCHH1
1	1		
2	0,92	3,162	0,866
3,5	0,85		



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaio1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Suất đầu tư hầm mở rộng CCHH1 như sau:

Tính toán suất vốn đầu tư hầm mở rộng CCHH1		
1. Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích hầm mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng tum)	26.745	
2. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm	13.803.000	Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
3. Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	24.099	
4. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm	13.544.000	Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
5. Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi	1.323,00	
6. Hệ số điều chỉnh tương ứng	0,866	Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
7. Suất vốn xây dựng tầng hầm mở rộng	27.992.405	(7)= [(1)*(2)-(3)*(4)]/(5)*(6)

• **Hầm mở rộng CCHH2**

Diện tích xây dựng tầng nổi: 1.323m²

Diện tích xây dựng tầng hầm: 3.450,6m²

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng tầng nổi = 3.450,6/1.323 = 2,608

Tính hệ số điều chỉnh tương ứng theo QĐ 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025			
Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi	Hệ số điều chỉnh (Kdc)	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi của Công trình chung cư CCHH2	Hệ số điều chỉnh của CCHH2
1	1		
2	0,92	2,608	0,892
3,5	0,85		

Suất đầu tư hầm mở rộng CCHH2 như sau:

Tính toán suất vốn đầu tư hầm mở rộng CCHH2		
1. Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích hầm mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng tum)	26.745	
2. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm	13.803.000	Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
3. Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	24.099	



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

4. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm	13.544.000,00	Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
5. Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi	1.323,00	
6. Hệ số điều chỉnh tương ứng	0,892	Theo Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
7. Suất vốn xây dựng tầng hầm mở rộng	28.832.824	$(7) = [(1) \cdot (2) - (3) \cdot (4)] / (5) \cdot (6)$

4. Tốc độ biến động của giá chuyển nhượng:

Theo hướng dẫn tại điểm a, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai:

“Điều 1: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

4. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 như sau:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thực hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp mức biến động giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường.

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

Tại thời điểm định giá, chưa có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản về mức biến động giá chuyển nhượng, nên theo điểm a, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ, đơn vị tư vấn đề



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

xuất tính toán mức biến động giá chuyển nhượng theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm định giá đất

Số liệu được tổng hợp như sau:

Thời điểm	Chỉ số nhà ở, VLXD
Năm 2022	2,30%
Năm 2023	0,86%
Năm 2024	3,08%
Bình quân	2,08%

Mức biến động của giá chuyển nhượng = $(2,3\% + 0,86\% + 3,08\%) / 3 = 2,08\% / \text{năm}$.

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

I. Đất ở liền kề

1. Xác định giá bán đất ở:

1.1. Thông tin tài sản định giá:

Khu đất dự án có các loại hình như sau:

- Đất ở liền kề có ký hiệu LK gồm 55 lô đất thuộc các block từ LK01 đến LK07, có tổng diện tích là 5.710,47m²; diện tích bình quân là 103,83m²; tiếp giáp các tuyến đường Trần Cao Vân, Đội Cung, đường quy hoạch 15m, đường quy hoạch 18m. Do đó đơn vị đánh giá giá đất theo từng tuyến đường như sau:

- + Đất ở tiếp giáp đường Trần Cao Vân với lô đại diện là lô số 35.
- + Đất ở tiếp giáp đường Đội Cung với lô đại diện là lô số 24.
- + Đất ở tiếp giáp đường quy hoạch từ 15-18m với lô đại diện là lô số 12.

1.2. Thực hiện thu thập thông tin tài sản so sánh và điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Qua quá trình thu thập thông tin về giao dịch bất động sản của Tổ thẩm định giá gặp không ít khó khăn, do một số các giao dịch không phản ánh đúng giá trị thửa đất.

Tổng hợp các kết quả khảo sát thu thập được như sau:

Thửa đất số	Tờ bản đồ	Địa chỉ	Vị trí	Thời gian chuyển nhượng	Diện tích	Giá trị chuyển nhượng	Công trình xây dựng	Giá trị nhà	Giá trị đất chuyển nhượng	Giá đất chuyển nhượng
34	7	Số 1 Chu Văn An, phường Phú Hội, thành phố Huế	1	29/4/2025	133	21.500.000.000		-	21.500.000.000	161.654.135
219-1	8	20 Võ Thị Sáu, phường Phú Hội, thành phố Huế	1	15/1/2025	88	9.800.000.000			9.800.000.000	111.363.636
214	8	22 (số cũ 8A) Võ Thị Sáu, phường Phú Hội, thành phố Huế	1	15/1/2025	250	28.200.000.000	Nhà 3 tầng, 294,2m2	2.000.000.000	26.200.000.000	104.800.000
151	21	30 Bến Nghé, phường Phú Hội, thành phố Huế	1	9/12/2024	69,9	9.700.000.000			9.700.000.000	138.769.671
73	12	Kiệt 5 Đội Cung, phường Phú Hội, thành phố Huế		2/10/2024	59,7	6.000.000.000	Nhà cấp III, 125,2m2	1.000.000.000	5.000.000.000	83.752.094

Trên cơ sở số liệu thu thập tổng hợp như trên, đơn vị tư vấn sẽ lựa chọn những giao dịch phù hợp với giá thị trường trong khu vực, gần tài sản định giá; đối với các giao dịch thấp đột biến so với giá thị trường sẽ được loại bỏ. Tổ định giá khảo sát được 03 tài sản so sánh được cho là tương đối tương đồng về vị trí, giao thông, diện tích, kích thước, yếu tố hạ tầng... với lô đất số 35, cụ thể như sau

a. Các thửa đất tiếp giáp đường Trần Cao Vân

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
I	Thông tin cơ bản				
	- Địa chỉ	Lô đất số 35 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 7, số 1 Chu Văn An, phường Phú Hội, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 8, số 20 Võ Thị Sáu, phường Phú Hội, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 21, số 30 Bến Nghé, phường Phú Hội, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
	- Nguồn thu thập thông tin	Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/04/2025	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2025	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2024
II	Thông tin chi tiết				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km,	Tiếp giáp đường Chu Văn An, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,5km,	Tiếp giáp đường Võ Thị Sáu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km,	Tiếp giáp đường Bến Nghé, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km,

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT1 đường Trần Cao Vân, loại đường 2A (giá đất trong bảng giá đất: 48.896.000 đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh và tiềm năng phát triển tốt	cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Chu Văn An, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); thửa đất đầu đường gần giao trục chính Lê Lợi; vị trí rất thuận lợi; khu vực phố Tây, kinh doanh sầm uất, thu hút du lịch, rất có lợi thế kinh doanh	cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Võ Thị Sáu, loại đường 1C (giá đất trong bảng giá đất: 57.600.000 đồng/m ²) vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tương đối so với tài sản định giá	cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Bến Nghé, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²), vị trí thuận lợi; khu vực tập trung nhiều cơ sở kinh doanh; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tài sản định giá
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025	Tháng 4/2025	Tháng 1/2025	Tháng 12/2024
5	Giao thông				
	- Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 12m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 16m
	- Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	- Diện tích (m2)	113,75	133,00	88,0	69,90
	- Mặt tiền	6,5	6,7	3,5	3,5
	- Chiều sâu	17,5	17,3	25	12,6
	- Hình thể	Vuông vức	Tương đối vuông vức, nở hậu	Vuông vức	Thửa đất hình chữ L; không vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất dự án	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	MĐXD 87%; tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 83%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng
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	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt
13	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		21.500.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000

Xác định đơn giá quyền sử dụng đất:

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

- Các yếu tố như diện tích, vị trí địa điểm, hình thể,... làm ảnh hưởng đến giá trị của tài sản. Mỗi yếu tố đóng góp một tỷ lệ nhất định vào giá trị của tài sản. Vì vậy, dựa trên 03 tài sản so sánh tương đồng với tài sản định giá, Tổ định giá phân tích các yếu tố giống và khác nhau giữa TSTD và TSSS, sau đó điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

- Nguyên tắc điều chỉnh: Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá các thửa đất so sánh; Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó; Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh (*Trích dẫn Khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về Giá đất*).

Bảng điều chỉnh các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định để xác định giá trị tài sản thẩm định được mô tả chi tiết dưới đây:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m2)	113,75	133	88	69,9
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		21.500.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		21.500.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000
5	Giá đất chuyển		161.654.135	111.363.636	138.769.671

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)				
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT1 đường Trần Cao Vân, loại đường 2A (giá đất trong bảng giá đất: 48.896.000 đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh và tiềm năng phát triển tốt	Tiếp giáp đường Chu Văn An, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,5km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Chu Văn An, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); thửa đất đầu đường gần giao trục chính Lê Lợi; vị trí rất thuận lợi; khu vực phố Tây, kinh doanh sầm uất, thu hút du lịch, rất có lợi thế kinh doanh	Tiếp giáp đường Võ Thị Sáu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Võ Thị Sáu, loại đường 1C (giá đất trong bảng giá đất: 57.600.000 đồng/m ²) vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tương đối so với tài sản định giá	Tiếp giáp đường Bến Nghé, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Bến Nghé, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²), vị trí thuận lợi; khu vực tập trung nhiều cơ sở kinh doanh; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tài sản định giá
	Tỷ lệ	100%	125%	110%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	-9,09%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-32.330.827	-10.123.967	-23.128.279
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 12m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 16m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	97%	97%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	3,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.999.612	3.444.236	0
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	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 hai mặt đường trước sau (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		3.299.064	2.272.727	2.832.034
6.3	Diện tích (m ²)	113,75	133	88,0	69,9
	Tỷ lệ	100%	98%	105%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	-4,76%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		3.299.064	-5.303.030	-9.078.390
6.4	Mặt tiền	6,5	6,7	3,5	3,5
	Tỷ lệ	100%	100%	92%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	9.683.794	12.066.928
6.5	Chiều sâu	17,5	17,3	25	12,6
	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
6.6	Hình thể	Vuông vức	Tương đối vuông vức, nở	Vuông vức	Thửa đất hình chữ L;

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
			hậu		không vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	7.303.667
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	MĐXD 87%; tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 83%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng
	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
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, dân cư, an ninh	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt
	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
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng m ²)		140.921.048	111.337.397	128.765.632
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	127.008.026	Làm tròn	127.000.000	
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá		-9,87%	14,07%	-1,36%



TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh				

Xác định đơn giá đất sau điều chỉnh:

- Theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024; tổ định giá xác định đơn giá đất của tài sản thẩm định giá bằng cách bằng cách lấy bình quân số học của các đơn giá ước tính của tài sản so sánh sau khi đã điều chỉnh theo tài sản định giá.

$$\begin{aligned}\text{Giá đất điều chỉnh} &= \frac{\text{Giá đất sau Đ/C TSSS1} + \text{Giá đất sau Đ/C TSSS2} + \text{Giá đất sau Đ/C TSSS3}}{3} \\ &= \frac{140.921.048 + 111.337.397 + 128.765.632}{3} \\ &= \mathbf{127.008.026 \text{ đồng/m}^2}.\end{aligned}$$

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất cần định giá so với các TSSS:

$$\begin{aligned}\text{Tỷ lệ chênh lệch giữa} & \quad \text{Giá đất của TSDG} - \text{Giá đất sau Đ/C TSSS1} \\ \text{giá đất cần định giá so} &= \frac{\text{Giá đất sau Đ/C TSSS1}}{\text{Giá đất sau Đ/C TSSS1}} \times 100\% \\ \text{với TSSS1} & \\ &= \frac{127.008.026 - 140.921.048}{140.921.048} \times 100\%\end{aligned}$$

= -9,87%.

- Tương tự, tỷ lệ chênh lệch giữa tài sản định giá so với TSSS2 là: 14,07%

- Tỷ lệ chênh lệch giữa tài sản định giá so với TSSS3: -1,36%

Nhận định: Sau khi xem xét các mức giá chỉ dẫn, số lần điều chỉnh, biên độ điều chỉnh, đơn vị tư vấn nhận thấy giá đất của các tài sản so sánh sau khi điều chỉnh dao động từ 111.337.397 ~ 140.921.048 đồng/m². Đồng thời đơn vị đánh giá chất lượng thông tin của các tài sản so sánh là tương đương nhau, vì vậy đơn vị chọn mức giá chỉ dẫn trung bình của các tài sản so sánh làm mức giá đại diện chung cho tài sản thẩm định giá là 127.008.026 đồng/m². Chênh lệch giữa mức giá trung bình với các mức giá chỉ dẫn đảm bảo không quá 15% theo quy định. Giá đất ở đường Trần Cao Vân đề xuất làm tròn: **127.000.000 đồng/m²**.

b. Điều chỉnh các thửa đất đường Trần Cao Vân tiếp giáp 3 mặt đường

Qua quá trình khảo sát thực tế tài sản, nhận định và vận dụng điều 28 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP khi xác định bảng giá đất theo thửa đất chuẩn và thửa đất cụ thể: “*Điều 28. Lập bảng tỷ lệ so sánh:*

1. Bảng tỷ lệ so sánh quy định cách thức điều chỉnh để xác định giá của thửa đất cụ thể trên cơ sở khác biệt các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất chuẩn và thửa đất cụ thể.

Đơn vị tư vấn lập bảng tỷ lệ so sánh điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi so sánh tương quan giữa lô đại diện và lô đất cụ thể như sau:

Bảng điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất chuẩn	Thửa đất cụ thể 01
I	Thông tin cơ bản		
	- Mô tả	Lô đất số 35 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Lô đất số 25 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
II	Thông tin chi tiết		
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1 đường Trần Cao Vân	Vị trí 1 đường Trần Cao Vân
4	Thời điểm định giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025	Thời điểm định giá tháng 7/2025
5	Giao thông		
	- Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m
	- Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m)	Tiếp giáp ba mặt đường (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m, và đường quy hoạch rộng 4,5m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể		
	- Diện tích (m2)	113,8	150,3
	- Mặt tiền	6,5	5,5&5,6
	- Chiều sâu	17,5	17,5
	- Hình thể	Vuông vức	Hình thang vuông
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp	Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất chuẩn	Thửa đất cụ thể 01
	duyet	với quy hoạch chung trong khu vực	hoạch chung trong khu vực
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;
11	Hiện trạng môi trường sống, dân cư, an ninh khu vực, yếu tố khác theo phong tục tập quán địa phương	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt

Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cụ thể 01	Điều chỉnh thửa đất cụ thể 01 so với thửa đất chuẩn
1	Ký hiệu thửa đất	Lô đất số 25 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Lô đất số 35 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
2	Giá đất đã thẩm định		127.000.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất cụ thể so với thửa đất chuẩn		
3.1	Vị trí	Vị trí 1 đường Trần Cao Vân	Vị trí 1 đường Trần Cao Vân
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2	Giao thông		
3.2.1	Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cụ thể 01	Điều chỉnh thửa đất cụ thể 01 so với thửa đất chuẩn
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp ba mặt đường (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m, và đường quy hoạch rộng 4,5m)	Tiếp giáp hai mặt đường trước sau (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m)
	Tỷ lệ	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		6.684.211
3.3	Diện tích (m ²)	150,3	113,8
	Tỷ lệ	100%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.699.029
3.4	Mặt tiền	5,5&5,6	6,5
	Tỷ lệ	100%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		3.927.835
3.5	Chiều sâu	17,5	17,5
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.6	Hình thể	Hình thang vuông	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cụ thể 01	Điều chỉnh thửa đất cụ thể 01 so với thửa đất chuẩn
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.490.196
3.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.9	Hiện trạng môi trường sống, dân cư, an ninh khu vực, yếu tố khác theo phong tục tập quán địa phương	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực gần khu dân cư; môi trường sống và an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
4	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo các yếu tố so sánh của thửa đất chuẩn (đồng m ²)		131.422.820
	Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn (đồng/m ²)	131.430.000	

Giá đất ở của các thửa đất đường Trần Cao Vân tiếp giáp 3 mặt đường: 131.430.000 đồng /m²

c. Giá các thửa đất tiếp giáp đường Đội Cung

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
I	Thông tin cơ bản				
	- Địa chỉ	Lô đất số 24 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Thửa đất số 34, tờ bản đồ số 7, số 1 Chu Văn An, phường Phú Hội, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 8, số 20 Võ Thị Sáu, phường Phú Hội, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 21, số 30 Bến Nghé, phường Phú Hội, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
	- Nguồn thu thập thông tin	Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/04/2025	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2025	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2024
II	Thông tin chi tiết				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Đội Cung, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT1 đường Đội Cung, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt	Tiếp giáp đường Chu Văn An, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,5km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Chu Văn An, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); thửa đất đầu đường, gần trục chính Lê	Tiếp giáp đường Võ Thị Sáu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Võ Thị Sáu, loại đường 1C (giá đất trong bảng giá đất: 57.600.000 đồng/m ²) vị trí có lợi thế kinh doanh kém hơn	Tiếp giáp đường Bến Nghé, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Bến Nghé, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²), vị trí thuận

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá và tiềm năng phát triển tốt	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
			Lợi, vị trí rất thuận lợi; khu vực kinh doanh sầm uất, thu hút du lịch, tốt hơn tương đối	tương đối so với tài sản định giá	lợi; khu vực tập trung nhiều cơ sở kinh doanh sầm uất, thu hút du lịch
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đầu giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025	Tháng 4/2025	Tháng 1/2025	Tháng 12/2024
5	Giao thông				
	- Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 23m bao gồm lòng đường 14m và vỉa hè 4,5m+4,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 12m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 16m
	- Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường Đội Cung và đường quy hoạch nội bộ 16m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	111,75	133,00	88,0	69,90
	- Mặt tiền	5,68&4,63	6,7	3,5	3,5
	- Chiều sâu	13,9	17,3	25	12,6
	- Hình thể	Hình thang vuông	Tương đối vuông vức, nở hậu	Vuông vức	Thửa đất hình chữ L; không vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất dự án	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	MĐXD 88%; tầng cao tối đa 6 tầng	MĐXD khoảng 83%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
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	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt
13	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		21.500.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000
14	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m2)	111,75	133	88	69,9
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		21.500.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		21.500.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		161.654.135	111.363.636	138.769.671
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường Đội	Tiếp giáp đường Chu Văn	Tiếp giáp đường Võ Thị	Tiếp giáp đường Bến

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		Cung, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT1 đường Đội Cung, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt và tiềm năng phát triển tốt	An, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,5km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Chu Văn An, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); thửa đất đầu đường, gần trục chính Lê Lợi, vị trí rất thuận lợi; khu vực kinh doanh sầm uất, thu hút du lịch, tốt hơn tương đối	Sáu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Võ Thị Sáu, loại đường 1C (giá đất trong bảng giá đất: 57.600.000 đồng/m ²) vị trí có lợi thế kinh doanh kém hơn tương đối so với tài sản định giá	Nghé, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Bến Nghé, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²), vị trí thuận lợi; khu vực tập trung nhiều cơ sở kinh doanh sầm uất, thu hút du lịch
	Tỷ lệ	100%	105%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-7.697.816	12.373.737	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 23m bao gồm lòng đường 14m và vỉa hè 4,5m+4,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 12m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 16m
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	93%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	7,53%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		17.961.571	12.373.737	10.445.029
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường Đội Cung và đường quy hoạch nội bộ 16m)	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		8.508.112	5.861.244	7.303.667
6.3	Diện tích (m ²)	111,75	133	88,0	69,9
	Tỷ lệ	100%	98%	105%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	-4,76%	-6,54%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		3.299.064	-5.303.030	-9.078.390
6.4	Mặt tiền	5,68&4,63	6,7	3,5	3,5
	Tỷ lệ	100%	102%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.169.689	5.861.244	7.303.667
6.5	Chiều sâu	13,9	17,3	25	12,6
	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
6.6	Hình thể	Hình thang vuông	Tương đối vuông vức, nở hậu	Vuông vức	Thửa đất hình chữ L; không vuông vức
	Tỷ lệ	100%	103%	102%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-1,96%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-4.708.373	-2.183.601	7.303.667
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	MĐXD 88%; tầng cao tối đa 6 tầng	MĐXD khoảng 83%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	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
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, dân cư, an ninh	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt
	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
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		175.847.004	140.346.968	162.047.311
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	159.413.761	Làm tròn	159.500.000	
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-9,35%	13,59%	-1,63%

Giá đất các thửa đất tiếp giáp đường Đội Cung là: 159.500.000 đồng/m²

d. Các thửa đất đường Đội Cung tiếp giáp 3 mặt đường

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất chuẩn	Thửa đất cụ thể 01
I	Thông tin cơ bản		
	- Mô tả	Lô đất số 24 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Lô đất số 39 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
II	Thông tin chi tiết		
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Vị trí 1 đường Đội Cung	Vị trí 1 đường Đội Cung
4	Thời điểm định giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025	Thời điểm định giá tháng 7/2025
5	Giao thông		
	- Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 23m bao gồm lòng đường 14m và vỉa hè 4,5m+4,5m	Đường nhựa mặt cắt 23m bao gồm lòng đường 14m và vỉa hè 4,5m+4,5m
	- Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường Đội Cung và đường quy hoạch nội bộ 16m)	Tiếp giáp ba mặt đường (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m, và đường Đội Cung)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể		
	- Diện tích (m ²)	111,75	118,3
	- Mặt tiền	5,68&4,63	8,38&8,34&5,65
	- Chiều sâu	13,9	17,5
	- Hình thể	Hình thang vuông	Hình thang vuông
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất chuẩn	Thửa đất cụ thể 01
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực	Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực
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;
11	Hiện trạng môi trường sống, dân cư, an ninh khu vực, yếu tố khác theo phong tục tập quán địa phương	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt

Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cụ thể 01	Điều chỉnh thửa đất cụ thể 01 so với thửa đất chuẩn
1	Ký hiệu thửa đất	Lô đất số 39 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Lô đất số 24 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
2	Giá đất đã thẩm định		159.500.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất cụ thể so với thửa đất chuẩn		
3.1	Vị trí	Vị trí 1 đường Đội Cung	Vị trí 1 đường Đội Cung
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2	Giao thông		
3.2.1	Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 23m bao gồm lòng đường 14m và vỉa hè 4,5m+4,5m	Đường nhựa mặt cắt 23m bao gồm lòng đường 14m và vỉa hè 4,5m+4,5m
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp ba mặt đường (đường Trần Cao Vân và đường quy hoạch nội bộ 16m, và đường Đội Cung)	Tiếp giáp hai mặt đường (đường Đội Cung và đường quy hoạch nội bộ 16m)
	Tỷ lệ	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		8.394.737
3.3	Diện tích (m ²)	118,3	111,8
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.4	Mặt tiền	8,38&8,34&5,65	5,68&4,63
	Tỷ lệ	100%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.932.990
3.5	Chiều sâu	17,5	13,9
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.6	Hình thể	Hình thang vuông	Hình thang vuông
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được	Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp

	duyet	hoạch chung trong khu vực	với quy hoạch chung trong khu vực
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.9	Hiện trạng môi trường sống, dân cư, an ninh khu vực, yếu tố khác theo phong tục tập quán địa phương	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực gần khu dân cư; môi trường sống và an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
4	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo các yếu tố so sánh của thửa đất chuẩn (đồng m ²)		172.827.727
	Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn (đồng/m ²)	172.900.000	

Giá các thửa đất thuộc đường Đội Cung tiếp giáp 3 mặt đường là: 172.900.000 đồng/m²

e. Các thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch 15-18m

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
I	Thông tin cơ bản				
	- Địa chỉ	Lô đất số 12 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần	Thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12, kiệt 5 đường Đội Cung, phường Phú Hội,	Thửa đất số 219-1, tờ bản đồ số 8, số 20 Võ Thị Sáu, phường Phú Hội,	Thửa đất số 151, tờ bản đồ số 21, số 30 Bến Nghé, phường Phú Hội, thành



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
	- Nguồn thu thập thông tin	Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/10/2024	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2025	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/12/2024
II	Thông tin chi tiết				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường nội bộ dự án, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m, vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt và tiềm năng phát triển tốt	Tiếp giáp kiệt đường Đội Cung, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT2 đường Đội Cung, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 36.288.000 đồng/m ²); lợi thế kinh doanh kém hơn tương đối	Tiếp giáp đường Võ Thị Sáu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Võ Thị Sáu, loại đường 1C (giá đất trong bảng giá đất: 57.600.000 đồng/m ²) vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tài sản định giá	Tiếp giáp đường Bến Nghé, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Bến Nghé, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²), vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tài sản định giá
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025	Tháng 10/2024	Tháng 1/2025	Tháng 12/2024
5	Giao thông				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	- Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Độ rộng đường kiệt khoảng 3,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 16m
	- Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp ba mặt kiệt	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m2)	97,26	59,70	88,0	69,90
	- Mặt tiền	6,5	3,5&2,5	3,5	3,5
	- Chiều sâu	15,0	18,35	25	12,6
	- Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Thửa đất hình chữ L; không vuông vức
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất dự án	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	MĐXD 88%; tầng cao tối đa 6 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng
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	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt
13	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		6.000.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
14	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		1.000.000.000	0	0
a	Kết cấu nhà		Nhà cấp III, 125,2m ²		
b	Diện tích xây dựng		51,3		
c	Diện tích sàn xây dựng		125,2		

Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	97,26	59,7	88	69,9
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng, trúng đấu giá (đồng)		6.000.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		1.000.000.000	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		5.000.000.000	9.800.000.000	9.700.000.000
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		83.752.094	111.363.636	138.769.671
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường nội bộ dự án, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m, vị trí thuận lợi; có lợi	Tiếp giáp kiệt đường Đội Cung, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom	Tiếp giáp đường Võ Thị Sáu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách	Tiếp giáp đường Bến Nghé, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1,6km, cách

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		thể kinh doanh tốt và tiềm năng phát triển tốt	Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT2 đường Đội Cung, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 36.288.000 đồng/m ²); lợi thế kinh doanh kém hơn tương đối	Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Võ Thị Sáu, loại đường 1C (giá đất trong bảng giá đất: 57.600.000 đồng/m ²) vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tài sản định giá	Vincom Plaza Huế khoảng 1km. Thuộc VT1 đường Bến Nghé, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²), vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt hơn tài sản định giá
	Tỷ lệ	100%	90%	125%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	-20,00%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		9.305.788	-22.272.727	-32.023.770
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Độ rộng đường kiệt khoảng 3,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) khoảng 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 16m
	Tỷ lệ	100%	90%	97%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	3,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		9.305.788	3.444.236	0
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	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 một mặt đường	Tiếp giáp ba mặt kiệt	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)	97,26	59,7	88,0	69,9

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	110%	103%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-2,91%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-7.613.827	-3.243.601	-6.608.080
6.4	Mặt tiền	6,5	3,5&2,5	3,5	3,5
	Tỷ lệ	100%	95%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.408.005	12.373.737	15.418.852
6.5	Chiều sâu	15,0	18,35	25	12,6
	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
6.6	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Thửa đất hình chữ L; không vuông vức
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	7.303.667
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	MĐXD 88%; tầng cao tối đa 6 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng	MĐXD khoảng 100%, tầng cao tối đa 4 tầng
	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
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, dân	Khu vực trung tâm thành	Khu vực trung tâm thành	Khu vực trung tâm thành	Khu vực trung tâm thành

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	cư, an ninh	phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt
	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
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng m ²)		99.157.849	101.665.281	122.860.340
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	107.894.490	Làm tròn	107.900.000	
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		8,81%	6,13%	-12,18%

Giá đất các thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15-18m là: 107.900.000 đồng/m²

f. Điều chỉnh các thửa đất đường quy hoạch 15-18m tiếp giáp 2 mặt đường

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất chuẩn	Thửa đất cụ thể 01
I	Thông tin cơ bản		
	- Mô tả	Lô đất số 12 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Lô đất số 16 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất chuẩn	Thửa đất cụ thể 01
II	Thông tin chi tiết		
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Vị trí 2 đường Đội Cung	Vị trí 2 đường Đội Cung
4	Thời điểm định giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025	Thời điểm định giá tháng 7/2025
5	Giao thông		
	- Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m
	- Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp hai mặt đường (đường quy hoạch 18m và đường quy hoạch 16m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể		
	- Diện tích (m ²)	97,26	93,2
	- Mặt tiền	6,5	5,6&11,06
	- Chiều sâu	15,0	15,07
	- Hình thể	Vuông vức	Hình thang vuông
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất		
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực	Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực
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;
11	Hiện trạng môi trường sống, dân cư, an ninh khu vực, yếu tố khác theo phong tục tập quán địa phương	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt

Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cụ thể 01	Điều chỉnh thửa đất cụ thể 01 so với thửa đất chuẩn
1	Ký hiệu thửa đất	Lô đất số 16 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Lô đất số 12 thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)
2	Giá đất đã thẩm định		107.900.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất cụ thể so với thửa đất chuẩn		
3.1	Vị trí	Vị trí 2 đường Đội Cung	Vị trí 2 đường Đội Cung
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2	Giao thông		
3.2.1	Độ rộng đường	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m	Đường nhựa mặt cắt 16m bao gồm lòng đường 10m và vỉa hè 3m+3m
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp hai mặt đường (đường quy hoạch 18m và đường quy hoạch 16m)	Tiếp giáp một mặt đường
	Tỷ lệ	100%	95%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cụ thể 01	Điều chỉnh thửa đất cụ thể 01 so với thửa đất chuẩn
3.3	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		5.678.947
	Diện tích (m ²)	93,2	97,3
	Tỷ lệ	100%	100%
3.4	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
	Mật tiền	5,6&11,06	6,5
	Tỷ lệ	100%	97%
3.5	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		3.337.113
	Chiều sâu	15,1	15,0
	Tỷ lệ	100%	100%
3.6	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
	Hình thể	Hình thang vuông	Vuông vức
	Tỷ lệ	100%	102%
3.7	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.115.686
	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng phù hợp với quy hoạch chung trong khu vực
	Tỷ lệ	100%	100%
3.8	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
	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;
	Tỷ lệ	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cụ thể 01	Điều chỉnh thửa đất cụ thể 01 so với thửa đất chuẩn
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
3.9	Hiện trạng môi trường sống, dân cư, an ninh khu vực, yếu tố khác theo phong tục tập quán địa phương	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực gần khu dân cư; môi trường sống và an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0
4	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo các yếu tố so sánh của thửa đất chuẩn (đồng m ²)		114.800.374
	Giá đất của thửa đất cần định giá làm tròn (đồng/m ²)	114.810.000	

Giá đất các thửa đất đường quy hoạch 15-18m tiếp giáp 2 mặt đường: 114.810.000 đồng/m²

Xác định đơn giá bán đất tại các tuyến đường dự án:

- Các lô đất thuộc đường Trần Cao Vân là: 127.000.000 đồng/m²
- Các lô đất thuộc đường Trần Cao Vân tiếp giáp 3 mặt đường là: 131.430.000 đồng/m²
- Các lô đất thuộc đường Đội Cung là: 159.500.000 đồng/m²
- Các lô đất thuộc đường Đội Cung tiếp giáp 3 mặt đường là: 172.900.000 đồng/m²
- Các lô đất thuộc đường quy hoạch rộng 15-18m là: 107.900.000 đồng/m²
- Các lô đất thuộc đường quy hoạch rộng 15-18m tiếp giáp 2 mặt đường là: 114.810.000 đồng/m²

2. Xác định giá bán nhà

Theo quy định tại điểm a, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai:

“Điều 1: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

4. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 như sau:

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ. Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và có sự tương đồng nhả định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này; ...”

Qua thu thập thông tin về giá bán nhà xây thô trên địa bàn thành phố Huế, đơn vị tư vấn tổng hợp các thông tin như sau:

KHẢO SÁT THÔNG TIN GIÁ BÁN NHÀ

	Tên dự án	Giá bán nhà ở liền kề năm 2024
Công ty CP đầu tư IMG Huế	Khu đô thị mới An Cựu, phường An Đông, quận Thuận Hóa, TP Huế	5.850.000
Công ty CP Apecland Huế	Khu phức hợp Thủy Vân - giai đoạn 1	
Liên doanh CTCP Tập đoàn IUC - Công ty CP Tập đoàn BGI	Chỉnh trang khu dân cư tại lô CTR11, CTR12 và khai thác quỹ đất xen ghép thuộc khu A - đô thị mới An Vân Dương	7.000.000
Đại diện Liên danh công ty CP đầu tư BDS Phú Xuân		6.200.000
Bình quân		6.350.000
Bình quân trước thuế		5.772.727

Như vậy, đơn vị tư vấn đề xuất giá bán xây thô kiểu nhà liền kề là: 5.772.727 đồng/m²;

3. Xác định doanh thu phát triển của đất ở liền kề:

Doanh thu phát triển đất ở liền kề được tổng hợp như sau:

Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Giá bán đất	Doanh thu bán đất	Giá bán nhà	Doanh thu bán nhà	Tổng doanh thu bán đất + nhà
Lô LK1	789,77						670,53	2.682,12		85.216.183.000		15.483.147.274	100.699.330.274
1	77,27	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	69,78	279,12	107.900.000	8.337.433.000	5.772.727	1.611.283.636	9.948.716.636
2	82,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	74,25	297	107.900.000	8.901.750.000	5.772.727	1.714.500.000	10.616.250.000
3	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
4	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
5	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
6	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
7	97,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
8	142,50	Tiếp giáp đường 18m	1	18m	62%	4	87,75	351	107.900.000	15.375.750.000	5.772.727	2.026.227.273	17.401.977.273
Lô LK2	860,18						772,38	3.089,52		93.435.322.000		17.834.956.363	111.270.278.363
9	90,00	Tiếp giáp đường 18m	2	18m	89%	4	80,24	320,96	114.810.000	10.332.900.000	5.772.727	1.852.814.545	12.185.714.545



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaio1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Giá bán đất	Doanh thu bán đất	Giá bán nhà	Doanh thu bán nhà	Tổng doanh thu bán đất + nhà
		và đường 16m											
10	97,96	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	88,2	352,8	107.900.000	10.569.884.000	5.772.727	2.036.618.182	12.606.502.182
11	97,83	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	88	352	107.900.000	10.555.857.000	5.772.727	2.032.000.000	12.587.857.000
12	97,26	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	87,5	350	107.900.000	10.494.354.000	5.772.727	2.020.454.545	12.514.808.545
13	96,65	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	86,9	347,6	107.900.000	10.428.535.000	5.772.727	2.006.600.000	12.435.135.000
14	96,00	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	86,29	345,16	107.900.000	10.358.400.000	5.772.727	1.992.514.545	12.350.914.545
15	95,43	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	85,68	342,72	107.900.000	10.296.897.000	5.772.727	1.978.429.091	12.275.326.091
16	94,83	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	85,1	340,4	107.900.000	10.232.157.000	5.772.727	1.965.036.364	12.197.193.364
17	94,22	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	90%	4	84,47	337,88	107.900.000	10.166.338.000	5.772.727	1.950.489.091	12.116.827.091
Lô LK3	662,63						591,01	2.722,66		77.264.077.000		15.717.173.636	92.981.250.636
18	93,24	Tiếp giáp đường 18m	1	16m	90%	4	83,48	333,92	107.900.000	10.060.596.000	5.772.727	1.927.629.091	11.988.225.091
19	92,65	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	82,9	331,6	107.900.000	9.996.935.000	5.772.727	1.914.236.364	11.911.171.364
20	92,10	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	82,34	329,36	107.900.000	9.937.590.000	5.772.727	1.901.305.455	11.838.895.455



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaio1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Giá bán đất	Doanh thu bán đất	Giá bán nhà	Doanh thu bán nhà	Tổng doanh thu bán đất + nhà
21	91,53	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	81,77	327,08	107.900.000	9.876.087.000	5.772.727	1.888.143.636	11.764.230.636
22	90,96	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	4	81,21	324,84	107.900.000	9.814.584.000	5.772.727	1.875.212.727	11.689.796.727
23	90,40	Tiếp giáp đường 16m	1	16m	89%	6	80,65	483,9	107.900.000	9.754.160.000	5.772.727	2.793.422.727	12.547.582.727
24	111,75	Tiếp giáp đường Đội Cung	2	23m	88%	6	98,66	591,96	159.500.000	17.824.125.000	5.772.727	3.417.223.636	21.241.348.636
Lô LK4	964,00						825,20	3.739,40		123.093.607.500		21.586.536.365	144.680.143.865
25	150,25	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m và đường 4,5m	3	16m	80%	6	120,1	720,6	131.430.000	19.747.357.500	5.772.727	4.159.827.273	23.907.184.773
26	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	6	99,2	595,2	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	3.435.927.273	17.882.177.273
27	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
28	113,75	Tiếp giáp	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Giá bán đất	Doanh thu bán đất	Giá bán nhà	Doanh thu bán nhà	Tổng doanh thu bán đất + nhà
		đường Trần Cao Vân, đường 16m											
29	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
30	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
31	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
32	131,25	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 16m	2	16m	84%	4	109,9	439,6	127.000.000	16.668.750.000	5.772.727	2.537.690.909	19.206.440.909
Lô LK5	818,27						708,00	3.234,60		109.348.883.000		18.672.463.637	128.021.346.637
33	131,25	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	84%	4	109,9	439,6	127.000.000	16.668.750.000	5.772.727	2.537.690.909	19.206.440.909



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Giá bán đất	Doanh thu bán đất	Giá bán nhà	Doanh thu bán nhà	Tổng doanh thu bán đất + nhà
34	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
35	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
36	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
37	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	4	99,2	396,8	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	2.290.618.182	16.736.868.182
38	113,75	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân và đường 16m	2	16m	87%	6	99,2	595,2	127.000.000	14.446.250.000	5.772.727	3.435.927.273	17.882.177.273
39	118,27	Tiếp giáp đường Trần	3	23m	86%	6	102,1	612,6	172.900.000	20.448.883.000	5.772.727	3.536.372.727	23.985.255.727



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaio1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Giá bán đất	Doanh thu bán đất	Giá bán nhà	Doanh thu bán nhà	Tổng doanh thu bán đất + nhà
		Cao Vân, đường Đội Cung và đường 16m											
Lô LK6	806,36						710,59	2.842,36		89.179.824.000		16.408.169.092	105.587.993.092
40	113,80	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 15m	2	16m	90%	4	102,42	409,68	127.000.000	14.452.600.000	5.772.727	2.364.970.909	16.817.570.909
41	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
42	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
43	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
44	105,45	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	83%	4	87,75	351	107.900.000	11.378.055.000	5.772.727	2.026.227.273	13.404.282.273
45	99,70	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	88%	4	87,75	351	107.900.000	10.757.630.000	5.772.727	2.026.227.273	12.783.857.273
46	97,45	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.514.855.000	5.772.727	2.026.227.273	12.541.082.273
47	97,46	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	84%	4	81,67	326,68	107.900.000	10.515.934.000	5.772.727	1.885.834.545	12.401.768.545
Lô LK7	809,26						719,38	2.877,52		89.737.214.000		16.611.138.182	106.348.352.182

Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Vị trí	Số mặt tiếp giáp	Mặt cắt đường (m)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Giá bán đất	Doanh thu bán đất	Giá bán nhà	Doanh thu bán nhà	Tổng doanh thu bán đất + nhà
48	126,60	Tiếp giáp đường Trần Cao Vân, đường 15m	2	16m	89%	4	113	452	127.000.000	16.078.200.000	5.772.727	2.609.272.727	18.687.472.727
49	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
50	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
51	97,50	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,75	351	107.900.000	10.520.250.000	5.772.727	2.026.227.273	12.546.477.273
52	97,63	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,67	350,68	107.900.000	10.534.277.000	5.772.727	2.024.380.000	12.558.657.000
53	97,79	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,53	350,12	107.900.000	10.551.541.000	5.772.727	2.021.147.273	12.572.688.273
54	97,56	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	90%	4	87,39	349,56	107.900.000	10.526.724.000	5.772.727	2.017.914.545	12.544.638.545
55	97,18	Tiếp giáp đường 15m	1	15m	83%	4	80,54	322,16	107.900.000	10.485.722.000	5.772.727	1.859.741.818	12.345.463.818
Tổng	5.710,47						4.997,09	21.188,18		667.275.110.500		122.313.584.549	789.588.695.049

Căn cứ tiền độ bán hàng đã được xác định; đơn vị tư vấn tiến hành quy đổi về hiện tại theo các tỷ suất chiết khấu đã biết như sau:

Doanh thu bán đất ở quy về hiện tại

TT	Năm	Tỷ lệ chuyển nhượng thành công	Doanh Thu	Tỷ lệ tăng giá hàng năm	Doanh thu thực tế	Hệ số chiết khấu	Doanh thu quy về hiện tại
1	Năm 1	0,0%	0	2,08%	0	0,9126	0
2	Năm 2	20,0%	133.455.022.100	2,08%	139.064.489.000	0,8328	115.812.024.115
3	Năm 3	20,0%	133.455.022.100	2,08%	141.957.030.371	0,7600	107.885.484.775
4	Năm 4	20,0%	133.455.022.100	2,08%	144.909.736.603	0,6935	100.501.462.729
5	Năm 5	20,0%	133.455.022.100	2,08%	147.923.859.124	0,6329	93.622.826.386
6	Năm 6	20,0%	133.455.022.100	2,08%	151.000.675.394	0,5776	87.214.985.558
7	Năm 7	0,0%	0	2,08%	0	0,5271	0
Tổng cộng		100,0%	667.275.110.500		724.855.790.493		505.036.783.563

Tương tự xác định doanh thu bán nhà ở quy về hiện tại

TT	Năm	Tỷ lệ chuyển nhượng thành công	Doanh Thu	Tỷ lệ tăng giá hàng năm	Doanh thu thực tế	Hệ số chiết khấu	Doanh thu quy về hiện tại
1	Năm 1	0,0%	0	2,08%	0	0,9126	0
2	Năm 2	20,0%	24.462.716.910	2,08%	25.490.949.483	0,8328	21.228.700.997
3	Năm 3	20,0%	24.462.716.910	2,08%	26.021.161.232	0,7600	19.775.741.903
4	Năm 4	20,0%	24.462.716.910	2,08%	26.562.401.386	0,6935	18.422.227.902
5	Năm 5	20,0%	24.462.716.910	2,08%	27.114.899.335	0,6329	17.161.352.657
6	Năm 6	20,0%	24.462.716.910	2,08%	27.678.889.241	0,5776	15.986.775.682
7	Năm 7	0,0%	0	2,08%	0	0,5271	0
Tổng cộng		100,0%	122.313.584.549		132.868.300.677		92.574.799.141

Tổng doanh thu phát triển của dự án = doanh thu bán đất quy về hiện tại + doanh thu bán nhà quy về hiện tại = **505.036.783.563 + 92.574.799.141 = 597.611.582.704 đồng**

II. Đất nhà ở chung cư hỗn hợp

1. Xác định giá bán nhà ở chung cư

1.1. Thông tin tài sản định giá:

Đất nhà ở chung cư hỗn hợp: bố trí xây dựng các công trình nhà ở chung cư gồm:

+ Diện tích công trình xây dựng phần nổi: Đối với khu A1 là 1550m² (gồm 1.323 m² công trình chung cư + 227 m² xây dựng phần hạ tầng phục vụ công trình ngầm) và khu A2 (gồm 1.323 m² công trình chung cư + 153 m² xây dựng phần hạ tầng phục vụ công trình ngầm)

+ Tổng diện tích sàn xây dựng (tính cả hầm): Đối với khu A1 là 33.910,06 m² (32.465,22 m² công trình chung cư CCHH1 + 227 m² xây dựng phần hạ tầng phục vụ công trình ngầm + 1.217,84 m² phần tầng hầm bên dưới đất giao thông) và khu A2 là 31.153 m² (gồm 31.000 m² công trình chung cư + 153 m² xây dựng phần hạ tầng phục vụ công trình ngầm)

+ Tổng diện tích sàn tầng hầm toàn bộ dự án khoảng 16.485,26 m² (gồm diện tích sàn tầng hầm khu A1 là 9.584,06 m² và diện tích sàn tầng hầm khu A2 là 6.901,2 m²)

+ Tổng số căn nhà ở chung cư tối đa là 482 căn (241 căn/ khối công trình)

1.2. Thực hiện thu thập thông tin tài sản so sánh và điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Qua quá trình thu thập thông tin về giao dịch bất động sản của Tổ thẩm định giá gặp không ít khó khăn, do một số các giao dịch không phản ánh đúng giá trị thửa đất. Tổng hợp các kết quả khảo sát giá bán căn hộ chung cư thu thập được như sau:

STT	Địa chỉ	Thời gian chuyển nhượng	Diện tích xây dựng	Diện tích sử dụng	Giá trị chuyển nhượng	Đơn giá
1	Căn hộ chung cư số A.1515, tầng 15, tòa nhà A, Dự án tổ hợp thương mại, shophouse, chung cư thương mại thuộc Lô C, KĐT Phú Mỹ An, KĐTMT An Vân Dương, phường An Đông, thành phố Huế	28/11/2024	61,83	55,69	1.730.000.000	27.979.945
2	Căn hộ chung cư số B.12P13, tầng 12P, tòa nhà B, Dự án tổ hợp thương mại, shophouse, chung cư thương mại thuộc Lô C, KĐT Phú Mỹ An, KĐTMT An Vân Dương, phường An Đông, thành phố Huế	27/12/2024	61,42	55,47	1.840.000.000	29.957.669
3	Căn hộ chung cư số B-907, tầng 9, tháp B, Nhà phức hợp cao tầng The Manor Crown Tower thuộc LK2, Khu A, ĐTM An Vân Dương, phường Xuân Phú, thành phố Huế	7/12/2024	89,6	79,7	2.194.680.000	24.494.196

Trên cơ sở số liệu thu thập tổng hợp như trên, đơn vị tư vấn sẽ lựa chọn những giao dịch phù hợp với giá thị trường trong khu vực, gần tài sản định giá; đối với các giao dịch thấp đột biến so với giá thị trường sẽ được loại bỏ. Tổ định giá khảo sát được 03 tài sản so sánh được cho là tương đối tương đồng về vị trí, giao thông, diện tích, kích thước, yếu tố hạ tầng... với lô đất số 35, cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
I	Thông tin cơ bản				
	- Địa chỉ	Căn hộ chung cư thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận	Căn hộ chung cư số B-907, tầng 9, tháp B, Nhà phức hợp cao tầng The Manor Crown Tower thuộc LK2, Khu A, ĐTM An Vân	Căn hộ chung cư số A.1515, tầng 15, tòa nhà A, Dự án tổ hợp thương mại, shophouse, chung cư thương mại thuộc Lô	Căn hộ chung cư số B.12P13, tầng 12P, tòa nhà B, Dự án tổ hợp thương mại, shophouse, chung cư thương mại thuộc Lô C, KĐT Phú

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế)	Dương, phường Xuân Phú, thành phố Huế	C, KĐT Phú Mỹ An, KĐT An Vân Dương, phường An Đông, thành phố Huế	Mỹ An, KĐT An Vân Dương, phường An Đông, thành phố Huế
	- Nguồn thu thập thông tin	Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế	Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 06/12/2024	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 28/11/2024	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ngày 27/12/2024
II	Thông tin chi tiết				
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương, đường Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT1 đường Nguyễn Tri Phương, loại đường 1B (giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); khu vực trung tâm thành phố, vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt và tiềm	Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 3km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 2km. Thuộc VT1 đường Tố Hữu, loại đường 3A (giá đất trong bảng giá đất: 31.740.000 đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kém hơn so với TSDG	Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 3,5km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 2,5km. Thuộc VT1 đường Tố Hữu, loại đường 3A (giá đất trong bảng giá đất: 31.740.000 đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kém hơn so với TSDG	Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 3,5km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 2,5km. Thuộc VT1 đường Tố Hữu, loại đường 3A (giá đất trong bảng giá đất: 31.740.000 đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kém hơn so với TSDG

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		năng phát triển tốt			
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá tháng 7/2025	Tháng 12/2024	Tháng 11/2024	Tháng 12/2024
5	Giao thông				
	- Độ rộng đường	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương rộng 19,5m bao gồm lòng đường 10,5m và vỉa hè 4,5m+4,5m (Đường nhựa mặt cắt 18m bao gồm lòng đường 12m và vỉa hè 3m+3m), giao thông 2 chiều thuận lợi	Tiếp giáp đường Tô Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách	Tiếp giáp đường Tô Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách	Tiếp giáp đường Tô Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách
	- Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	- Số mặt đường tiếp giáp	Có đường quy hoạch bao quanh chung cư	Có đường quy hoạch bao quanh chung cư	Có đường quy hoạch bao quanh chung cư	Có đường quy hoạch bao quanh chung cư
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích (m2)	61,62	89,60	61,83	61,42
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất dự án	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng	Đất chuyển nhượng
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	Khu vực trung tâm	Khu vực gần trung tâm	Khu vực gần trung tâm	Khu vực gần trung tâm

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	trường, an ninh	thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	thành phố, dân cư thưa thớt hơn, môi trường sống tốt, an ninh tốt	thành phố, dân cư thưa thớt hơn, môi trường sống tốt, an ninh tốt	thành phố, dân cư thưa thớt hơn, môi trường sống tốt, an ninh tốt
13	Giá trị căn hộ chuyển nhượng (đồng)		2.194.680.000	1.730.000.000	1.840.000.000
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m ²)	61,62	89,6	61,83	61,42
2	Giá trị căn hộ chuyển nhượng (đồng)		2.194.680.000	1.730.000.000	1.840.000.000
5	Giá chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		24.494.196	27.979.945	29.957.669
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương, đường Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m. Thuộc VT1 đường Nguyễn Tri Phương, loại đường 1B	Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 3km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 2km. Thuộc VT1 đường Tố Hữu, loại đường 3A (giá đất trong bảng giá đất: 31.740.000 đồng/m ²);	Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 3,5km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 2,5km. Thuộc VT1 đường Tố Hữu, loại đường 3A (giá đất trong bảng giá đất: 31.740.000	Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 3,5km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 2,5km. Thuộc VT1 đường Tố Hữu, loại đường 3A (giá đất trong bảng giá đất: 31.740.000 đồng/m ²);

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		(giá đất trong bảng giá đất: 64.800.000 đồng/m ²); khu vực trung tâm thành phố, vị trí thuận lợi; có lợi thế kinh doanh tốt và tiềm năng phát triển tốt	vị trí thuận lợi; có lợi thế kém hơn so với TSDG	đồng/m ²); vị trí thuận lợi; có lợi thế kém hơn so với TSDG	vị trí thuận lợi; có lợi thế kém hơn so với TSDG
	Tỷ lệ	100%	75%	75%	75%
	Tỷ lệ điều chỉnh		33,33%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		8.164.732	9.326.648	9.985.890
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương rộng 19,5m bao gồm lòng đường 10,5m và vỉa hè 4,5m+4,5m (Đường nhựa mặt cắt 18m bao gồm lòng đường 12m và vỉa hè 3m+3m), giao thông 2 chiều thuận lợi	Tiếp giáp đường Tố Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách	Tiếp giáp đường Tố Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách	Tiếp giáp đường Tố Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.166.390	-1.332.378	-1.426.556
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	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 nhiều tuyến đường quy hoạch bao quanh	Tiếp giáp nhiều tuyến đường, đường quy hoạch bao quanh	Tiếp giáp nhiều tuyến đường, đường quy hoạch bao quanh	Tiếp giáp nhiều tuyến đường, đường quy hoạch bao quanh
	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 (m ²)	61,62	89,6	61,8	61,42
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.289.168	0	0
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định;
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, dân cư, an ninh	Khu vực trung tâm thành phố, tập trung đông dân cư, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực gần trung tâm thành phố, dân cư thưa thớt hơn, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực gần trung tâm thành phố, dân cư thưa thớt hơn, môi trường sống tốt, an ninh tốt	Khu vực gần trung tâm thành phố, dân cư thưa thớt hơn, môi trường sống tốt, an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.721.577	3.108.883	3.328.630
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng m ²)		35.503.284	39.083.098	41.845.632
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	38.810.671	Làm tròn	38.900.000	
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		9,32%	-0,70%	-7,25%

Giá bán căn hộ chung cư là: 38.900.000 đồng/m²

Doanh thu bán căn hộ chung cư như sau:

STT	Loại đất	Diện tích sàn xây dựng căn hộ	Tỷ lệ sàn sử dụng tối đa	Diện tích sàn kinh doanh	Giá bán căn hộ	Doanh thu căn hộ
1	Công trình chung cư CCHH1	19.800	75%	14.850	38.900.000	577.665.000.000
2	Công trình chung cư CCHH2	19.800	75%	14.850		577.665.000.000
	Tổng	39.600		29.700		1.155.330.000.000

Với các thông số về tỷ lệ bán hàng, tốc độ tăng giá và tỷ suất chiết khấu đã biết, doanh thu bán căn hộ chung cư quy về thời

điểm hiện tại như sau:

TT	Năm	Tỷ lệ chuyển nhượng thành công	Doanh Thu	Tỷ lệ tăng giá hàng năm	Doanh thu thực tế	Hệ số chiết khấu	Doanh thu quy về hiện tại
1	Năm 1	0,0%	0	2,08%	0	0,9126	0
2	Năm 2	0,0%	0	2,08%	0	0,8328	0
3	Năm 3	16,7%	192.555.000.000	2,08%	204.822.085.771	0,7600	155.662.103.935
4	Năm 4	16,7%	192.555.000.000	2,08%	209.082.385.155	0,6935	145.008.099.742
5	Năm 5	16,7%	192.555.000.000	2,08%	213.431.298.766	0,6329	135.083.289.119
6	Năm 6	16,7%	192.555.000.000	2,08%	217.870.669.781	0,5776	125.837.763.764
7	Năm 7	16,7%	192.555.000.000	2,08%	222.402.379.712	0,5271	117.225.031.256
8	Năm 8	16,7%	192.555.000.000	2,08%	227.028.349.210	0,4810	109.201.781.261
9	Năm 9	0,0%	0	2,08%	0	0,4390	0
10	Năm 10	0,0%	0	2,08%	0	0,4006	0
Tổng cộng		100,0%	1.155.330.000.000		1.294.637.168.396		788.018.069.077

Doanh thu bán căn hộ chung cư quy về thời điểm hiện tại là: **788.018.069.077** đồng

2. Xác định doanh thu sàn TMDV

Theo quy hoạch chi tiết được duyệt, chung cư CCHH1 và CCHH2 được xây dựng 21 tầng + 2 tầng hầm, trong đó có 3 tầng khối để phục vụ thương mại dịch vụ.

Qua khảo sát giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ các tòa nhà cao tầng khu vực lân cận với dự án, tổ tư vấn đề xuất giá thuê sàn thương mại dịch vụ như sau:

TT	Tài sản	TĐĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	Tiêu chí				
I	THÔNG TIN TÀI SẢN		-	-	-

TT	Tài sản Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
1	Mục đích sử dụng		-	-	-
2	Vị trí	Sàn TMDV tầng 1 - chung cư thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế). Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương, đường Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m, khu vực sầm uất, thuận lợi kinh doanh	Sàn TMDV tầng 1 thuộc Nhà phức hợp cao tầng The Manor Crown Tower thuộc LK2, Khu A, ĐTM An Vân Dương, phường Xuân Phú, thành phố Huế. Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, vị trí xa trung tâm thành phố hơn, không sầm uất, thuận lợi kinh doanh bằng tài sản thẩm định	Sàn TMDV tầng 1 thuộc Dự án Khu phố thương mại - Trung tâm thương mại dịch vụ giải trí Phong Phú Plaza, số 02 Phong Châu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế; khu vực trung tâm, phù hợp làm văn phòng, tuy nhiên không sầm uất, thuận lợi kinh doanh bằng tài sản thẩm định	Mặt bằng cho thuê 1 tầng địa chỉ số 20 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế. Tiếp giáp trực đường Nguyễn Tri Phương, vị trí trung tâm thành phố, rất thuận tiện cho việc kinh doanh, khu vực tập trung nhiều cơ sở kinh doanh sầm uất
3	Giao thông	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương rộng 19,5m bao gồm lòng đường 10,5m và vỉa hè 4,5m+4,5m (Đường nhựa mặt cắt	Tiếp giáp đường Tố Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách	Tiếp giáp đường Phong Châu rộng khoảng 15m cả vỉa hè, giao thông tương đối thuận lợi	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương rộng khoảng 19,5m cả vỉa hè, giao thông rất thuận lợi

TT	Tài sản Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
		18m bao gồm lòng đường 12m và vỉa hè 3m+3m), giao thông 2 chiều thuận lợi			
4	Thời điểm cho thuê				
5	Diện tích (m ²)	Diện tích cho thuê ước tính khoảng 60m ² /mặt bằng cho thuê	Diện tích tầng 1 khoảng 60m ²	Diện tích tầng 1 khoảng 50m ²	Diện tích 1 tầng khoảng 120m ²
6	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý đầy đủ			
7	Các yếu tố hạ tầng	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ
	- Thoát nước	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
8	Tiện ích đi kèm	Nằm tại khối đế của chung cư, trong khu dân cư mới, khu vực trung tâm, sầm uất, kết nối các dịch vụ khu vực xung quanh	Nằm tại khối đế của chung cư, trong khu dân cư mới, khu vực trung tâm, sầm uất, kết nối các dịch vụ khu vực xung quanh	Nằm tại khối đế của tòa nhà thương mại, được chia thành những căn nhà 3-4 tầng riêng; không có lợi thế đặc biệt	Nằm tại khối đế của chung cư, trong khu dân cư mới, khu vực trung tâm, sầm uất, kết nối các dịch vụ khu vực xung quanh
9	Giá cho thuê hàng tháng (Đồng/tháng) chưa bao gồm VAT		8.000.000	6.000.000	21.000.000
10	Giá thuê (đồng/m ² /tháng) chưa		133.333	120.000	175.000

TT	Tài sản Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
	bao gồm VAT				

II	BẢNG ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Giá thuê (đồng/m ² /tháng)		133.333	120.000	175.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
2.1	Vị trí	Sàn TMDV tầng 1 - chung cư thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, quận Thuận Hóa, thành phố Huế (nay là phường Thuận Hóa, thành phố Huế). Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương, đường Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cách UBND thành phố Huế khoảng 1km, cách Vincom Plaza Huế khoảng 600m, khu vực	Sàn TMDV tầng 1 thuộc Nhà phức hợp cao tầng The Manor Crown Tower thuộc LK2, Khu A, ĐTM An Vân Dương, phường Xuân Phú, thành phố Huế. Tiếp giáp đường Tố Hữu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, vị trí xa trung tâm thành phố hơn, không sầm uất, thuận lợi kinh doanh bằng tài sản thẩm định	Sàn TMDV tầng 1 thuộc Dự án Khu phố thương mại - Trung tâm thương mại dịch vụ giải trí Phong Phú Plaza, số 02 Phong Châu, phường Thuận Hóa, thành phố Huế; khu vực trung tâm, phù hợp làm văn phòng, tuy nhiên không sầm uất, thuận lợi kinh doanh bằng tài sản thẩm định	Mặt bằng cho thuê 1 tầng địa chỉ số 20 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế. Tiếp giáp trực đường Nguyễn Tri Phương, vị trí trung tâm thành phố, rất thuận tiện cho việc kinh doanh, khu vực tập trung nhiều cơ sở kinh doanh sầm uất

TT	Tài sản Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
		sầm uất, thuận lợi kinh doanh			
	<i>Đánh giá</i>		<i>Kém thuận lợi hơn</i>	<i>Kém thuận lợi hơn</i>	<i>Tương đồng</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>75%</i>	<i>70%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>33,3%</i>	<i>42,9%</i>	<i>0,0%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>44.444,3</i>	<i>51.429</i>	<i>0</i>
2.2	Giao thông	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương rộng 19,5m bao gồm lòng đường 10,5m và vỉa hè 4,5m+4,5m (Đường nhựa mặt cắt 18m bao gồm lòng đường 12m và vỉa hè 3m+3m), giao thông 2 chiều thuận lợi	Tiếp giáp đường Tô Hữu, giao thông 2 chiều, thuận lợi, độ rộng đường khoảng 30m cả vỉa hè, chưa bao gồm dải phân cách	Tiếp giáp đường Phong Châu rộng khoảng 15m cả vỉa hè, giao thông tương đối thuận lợi	Tiếp giáp đường Nguyễn Tri Phương rộng khoảng 19,5m cả vỉa hè, giao thông rất thuận lợi
	<i>Đánh giá</i>		<i>Thuận lợi hơn</i>	<i>Kém thuận lợi hơn</i>	<i>Tương đồng</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>105%</i>	<i>95%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>-4,76%</i>	<i>5,26%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>-6.349,2</i>	<i>6.315,8</i>	<i>0,0</i>
2.3	Quy mô diện tích cho thuê	Diện tích cho thuê ước tính khoảng 60m2/mặt bằng cho thuê	Diện tích tầng 1 khoảng 60m2	Diện tích tầng 1 khoảng 50m2	Diện tích 1 tầng khoảng 120m2
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0,0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

TT	Tài sản Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS1	TĐSS2	TĐSS3
2.4	Các yếu tố hạ tầng	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ	Đường nhựa, vỉa hè, công trình cấp thoát nước và điện chiếu sáng được đầu tư đồng bộ
	<i>Đánh giá</i>	<i>Tốt</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>	<i>Tương đồng</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3	Giá thuê sàn TMDV ước tính theo từng sàn so sánh (đồng/m²/ tháng)		171.428	177.744	175.000
4	Giá thuê TMDV cần định giá (đồng/m²/ tháng).	174.724			
5	Giá thuê TMDV làm tròn (đồng/m²/ tháng).	175.000			
	Tỷ lệ chênh lệch Giá của TSDG so với TSSS sau điều chỉnh (%)		1,9%	-1,7%	-0,2%

Giá thuê sàn thương mại dịch vụ tầng 1 là: 175.000 đồng/m²/ tháng

Qua quá trình khảo sát thị trường, giá cho thuê giữa các tầng có sự chênh lệch, bảng thống kê cụ thể như sau:

Nội dung khảo sát	Dự án The Manor (Shophouse dưới tòa nhà cao tầng)	Dự án Phú Mỹ An (Shophouse)	Số 02 Phong Châu (Shophouse dưới tòa nhà cao tầng Phong Phú Plaza)
Tầng 1	8.000.000	7.000.000	6.000.000
Tầng 2	7.000.000	6.000.000	Tầng lửng nhỏ chung tầng 1
Tầng 3	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Tầng 4	4.000.000	4.000.000	4.000.000

Ước tính giá thuê sàn thương mại các tầng 2, 3:

Diện tích cho thuê ước tính	60	m2	
Đơn giá cho thuê tầng 1	175.000	Bảng bên	
Giá cho thuê tầng 1	10.500.000	175.000	Đồng/m ² /tháng
Giá cho thuê tầng 2 ước tính	9.500.000	158.333	Đồng/m ² /tháng
Giá cho thuê tầng 3 ước tính	8.500.000	141.667	Đồng/m ² /tháng
Đơn giá bình quân		158.333	

Như vậy, ước tính giá thuê sàn thương mại bình quân là: 158.333 đồng/m²/tháng

Doanh thu sàn thương mại trong thời gian 50 năm như sau:

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
Từ	Đến			(5)	(6) = (2)*(4)*(5)*12 tháng	(7) = 5% *(6)	(8) = (6)-(7)	(9) = 1/(1+r) ^t	(10) = (8) /((1+(r)) ^t
2025	2026	1	2,080%		0	0	0	0,9126	0

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2026	2027	2	2,080%		0	0	0	0,8328	0
2027	2028	3	2,080%		0	0	0	0,7600	0
2028	2029	4	2,080%		0	0	0	0,6935	0
2029	2030	5	2,080%		0	0	0	0,6329	0
2030	2031	6	2,080%		0	0	0	0,5776	0
2031	2032	7	2,080%	50%	6.826.037.269	341.301.863	6.484.735.405	0,5271	3.418.008.888
2032	2033	8	2,080%	60%	8.361.622.613	418.081.131	7.943.541.482	0,4810	3.820.883.526
2033	2034	9	2,080%	70%	9.958.135.090	497.906.755	9.460.228.336	0,4390	4.152.598.607
2034	2035	10	2,080%	80%	11.617.444.915	580.872.246	11.036.572.669	0,4006	4.421.007.648
2035	2036	11	2,080%	80%	11.859.087.769	592.954.388	11.266.133.380	0,3656	4.118.419.974
2036	2037	12	2,080%	80%	12.105.756.794	605.287.840	11.500.468.955	0,3336	3.836.542.352
2037	2038	13	2,080%	80%	12.357.556.536	617.877.827	11.739.678.709	0,3044	3.573.957.321
2038	2039	14	2,080%	80%	12.614.593.712	630.729.686	11.983.864.026	0,2778	3.329.344.437
2039	2040	15	2,080%	80%	12.876.977.261	643.848.863	12.233.128.398	0,2535	3.101.473.627
2040	2041	16	2,080%	80%	13.144.818.388	657.240.919	12.487.577.469	0,2314	2.889.199.013
2041	2042	17	2,080%	80%	13.418.230.610	670.911.531	12.747.319.080	0,2111	2.691.453.142
2042	2043	18	2,080%	80%	13.697.329.807	684.866.490	13.012.463.317	0,1927	2.507.241.620

Năm TT		Năm ĐA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2043	2044	19	2,080%	80%	13.982.234.267	699.111.713	13.283.122.554	0,1758	2.335.638.114
2044	2045	20	2,080%	80%	14.273.064.740	713.653.237	13.559.411.503	0,1605	2.175.779.693
2045	2046	21	2,080%	80%	14.569.944.486	728.497.224	13.841.447.262	0,1464	2.026.862.484
2046	2047	22	2,080%	80%	14.872.999.332	743.649.967	14.129.349.365	0,1336	1.888.137.638
2047	2048	23	2,080%	80%	15.182.357.718	759.117.886	14.423.239.832	0,1219	1.758.907.557
2048	2049	24	2,080%	80%	15.498.150.758	774.907.538	14.723.243.220	0,1113	1.638.522.389
2049	2050	25	2,080%	80%	15.820.512.294	791.025.615	15.029.486.679	0,1016	1.526.376.761
2050	2051	26	2,080%	80%	16.149.578.950	807.478.947	15.342.100.002	0,0927	1.421.906.733
2051	2052	27	2,080%	80%	16.485.490.192	824.274.510	15.661.215.682	0,0846	1.324.586.962
2052	2053	28	2,080%	80%	16.828.388.388	841.419.419	15.986.968.969	0,0772	1.233.928.062
2053	2054	29	2,080%	80%	17.178.418.867	858.920.943	16.319.497.923	0,0704	1.149.474.143
2054	2055	30	2,080%	80%	17.535.729.979	876.786.499	16.658.943.480	0,0643	1.070.800.516
2055	2056	31	2,080%	80%	17.900.473.162	895.023.658	17.005.449.504	0,0587	997.511.559
2056	2057	32	2,080%	80%	18.272.803.004	913.640.150	17.359.162.854	0,0535	929.238.729
2057	2058	33	2,080%	80%	18.652.877.307	932.643.865	17.720.233.441	0,0489	865.638.707
2058	2059	34	2,080%	80%	19.040.857.155	952.042.858	18.088.814.297	0,0446	806.391.670
2059	2060	35	2,080%	80%	19.436.906.984	971.845.349	18.465.061.634	0,0407	751.199.687

Năm TT		Năm ĐA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2060	2061	36	2,080%	80%	19.841.194.649	992.059.732	18.849.134.916	0,0371	699.785.217
2061	2062	37	2,080%	80%	20.253.891.498	1.012.694.575	19.241.196.923	0,0339	651.889.714
2062	2063	38	2,080%	80%	20.675.172.441	1.033.758.622	19.641.413.819	0,0309	607.272.331
2063	2064	39	2,080%	80%	21.105.216.027	1.055.260.801	20.049.955.226	0,0282	565.708.702
2064	2065	40	2,080%	80%	21.544.204.521	1.077.210.226	20.466.994.295	0,0257	526.989.818
2065	2066	41	2,080%	80%	21.992.323.975	1.099.616.199	20.892.707.776	0,0235	490.920.977
2066	2067	42	2,080%	80%	22.449.764.314	1.122.488.216	21.327.276.098	0,0214	457.320.801
2067	2068	43	2,080%	80%	22.916.719.411	1.145.835.971	21.770.883.441	0,0196	426.020.326
2068	2069	44	2,080%	80%	23.393.387.175	1.169.669.359	22.223.717.816	0,0179	396.862.154
2069	2070	45	2,080%	80%	23.879.969.628	1.193.998.481	22.685.971.147	0,0163	369.699.660
2070	2071	46	2,080%	80%	24.376.672.996	1.218.833.650	23.157.839.347	0,0149	344.396.252
2071	2072	47	2,080%	80%	24.883.707.795	1.244.185.390	23.639.522.405	0,0136	320.824.689
2072	2073	48	2,080%	80%	25.401.288.917	1.270.064.446	24.131.224.471	0,0124	298.866.437
2073	2074	49	2,080%	80%	25.929.635.726	1.296.481.786	24.633.153.940	0,0113	278.411.078
2074	2075	50	2,080%	80%	26.468.972.150	1.323.448.607	25.145.523.542	0,0103	259.355.748
Tổng cộng					765.630.499.569	38.281.524.978	727.348.974.591		72.455.355.464

Doanh thu sàn thương mại dịch vụ quy về hiện tại là: 72.455.355.464 đồng

3. Xác định doanh thu hầm gửi xe tòa chung cư hỗn hợp

Tổ tư vấn tiến hành khảo sát giá vé gửi xe của các chung cư lân cận và đề xuất mức thu giá vé gửi xe ô tô, xe máy như sau;

KHẢO SÁT GIÁ GỬI XE	Gửi xe máy hầm chung cư (đồng/tháng)	Gửi ô tô hầm chung cư (đồng/tháng)
Chung cư The Manor Crown	100.000	750.000
Chung cư Nera Garden	100.000	900.000
Trung bình	100.000	825.000
Đề xuất	120.000	1.000.000

Căn cứ theo Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng: diện tích dành cho 1 chỗ đỗ xe ô tô là 25m² và dành cho 1 chỗ đỗ xe máy là 3m²

Diện tích sàn hầm chung cư (không bao gồm phần hầm dưới đất thuê) là: 15.267,42 m²

Tổ tư vấn tính toán doanh thu từ việc trông giữ xe như sau:

STT	Nội dung	Tỷ lệ diện tích	Diện tích hầm	Số lượng	Đơn giá trông giữ xe (đồng/xe/tháng)	Số tháng	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
1	Doanh thu từ trông xe						7.323.360.000	

STT	Nội dung	Tỷ lệ diện tích	Diện tích hầm	Số lượng	Đơn giá trông giữ xe (đồng/xe/tháng)	Số tháng	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
1.1	Doanh thu từ trông xe theo tháng		15267,42	2.849			7.323.360.000	
1	Xe máy	50%	7633,71	2.544	120.000	12	3.663.360.000	= Số lượng xe máy*đơn giá trông giữ xe máy theo tháng*số tháng kinh doanh
2	Ô tô	50%	7633,71	305	1.000.000	12	3.660.000.000	= Số lượng xe ô tô *đơn giá trông giữ xe ô tô theo cả tháng*số tháng kinh doanh

Doanh thu trông xe phát sinh từ hầm chung cư như sau:

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
Từ	Đến			(5)	(6) = (2)*(4)*(5)*12 tháng	(7) = 5% *(6)	(8) = (6)-(7)	(9) = $1/(1+r)^t$	(10) = (8) $/((1+(r))^t)$
2025	2026	1	2,080%		0	0	0	0,9126	0
2026	2027	2	2,080%		0	0	0	0,8328	0
2027	2028	3	2,080%		0	0	0	0,7600	0
2028	2029	4	2,080%		0	0	0	0,6935	0



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Năm TT		Năm ĐA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2029	2030	5	2,080%		0	0	0	0,6329	0
2030	2031	6	2,080%	0%	0	0	0	0,5776	0
2031	2032	7	2,080%	50%	4.143.089.892	207.154.495	3.935.935.397	0,5271	2.074.573.800
2032	2033	8	2,080%	60%	5.075.119.394	253.755.970	4.821.363.424	0,4810	2.319.100.129
2033	2034	9	2,080%	70%	6.044.128.857	302.206.443	5.741.922.414	0,4390	2.520.435.889
2034	2035	10	2,080%	80%	7.051.253.414	352.562.671	6.698.690.743	0,4006	2.683.347.801
2035	2036	11	2,080%	80%	7.197.919.485	359.895.974	6.838.023.511	0,3656	2.499.691.035
2036	2037	12	2,080%	80%	7.347.636.210	367.381.811	6.980.254.400	0,3336	2.328.604.315
2037	2038	13	2,080%	80%	7.500.467.043	375.023.352	7.125.443.691	0,3044	2.169.227.308
2038	2039	14	2,080%	80%	7.656.476.758	382.823.838	7.273.652.920	0,2778	2.020.758.566
2039	2040	15	2,080%	80%	7.815.731.474	390.786.574	7.424.944.901	0,2535	1.882.451.491
2040	2041	16	2,080%	80%	7.978.298.689	398.914.934	7.579.383.755	0,2314	1.753.610.588
2041	2042	17	2,080%	80%	8.144.247.302	407.212.365	7.737.034.937	0,2111	1.633.587.961
2042	2043	18	2,080%	80%	8.313.647.646	415.682.382	7.897.965.263	0,1927	1.521.780.061
2043	2044	19	2,080%	80%	8.486.571.517	424.328.576	8.062.242.941	0,1758	1.417.624.645
2044	2045	20	2,080%	80%	8.663.092.204	433.154.610	8.229.937.594	0,1605	1.320.597.954
2045	2046	21	2,080%	80%	8.843.284.522	442.164.226	8.401.120.296	0,1464	1.230.212.075



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2046	2047	22	2,080%	80%	9.027.224.840	451.361.242	8.575.863.598	0,1336	1.146.012.489
2047	2048	23	2,080%	80%	9.214.991.117	460.749.556	8.754.241.561	0,1219	1.067.575.789
2048	2049	24	2,080%	80%	9.406.662.932	470.333.147	8.936.329.785	0,1113	994.507.542
2049	2050	25	2,080%	80%	9.602.321.521	480.116.076	9.122.205.445	0,1016	926.440.317
2050	2051	26	2,080%	80%	9.802.049.809	490.102.490	9.311.947.318	0,0927	863.031.827
2051	2052	27	2,080%	80%	10.005.932.445	500.296.622	9.505.635.822	0,0846	803.963.213
2052	2053	28	2,080%	80%	10.214.055.839	510.702.792	9.703.353.047	0,0772	748.937.441
2053	2054	29	2,080%	80%	10.426.508.201	521.325.410	9.905.182.791	0,0704	697.677.806
2054	2055	30	2,080%	80%	10.643.379.571	532.168.979	10.111.210.593	0,0643	649.926.541
2055	2056	31	2,080%	80%	10.864.761.867	543.238.093	10.321.523.773	0,0587	605.443.524
2056	2057	32	2,080%	80%	11.090.748.913	554.537.446	10.536.211.468	0,0535	564.005.064
2057	2058	33	2,080%	80%	11.321.436.491	566.071.825	10.755.364.666	0,0489	525.402.783
2058	2059	34	2,080%	80%	11.556.922.370	577.846.118	10.979.076.251	0,0446	489.442.563
2059	2060	35	2,080%	80%	11.797.306.355	589.865.318	11.207.441.037	0,0407	455.943.574
2060	2061	36	2,080%	80%	12.042.690.327	602.134.516	11.440.555.811	0,0371	424.737.361
2061	2062	37	2,080%	80%	12.293.178.286	614.658.914	11.678.519.372	0,0339	395.667.000
2062	2063	38	2,080%	80%	12.548.876.394	627.443.820	11.921.432.575	0,0309	368.586.305

Năm TT		Năm ĐA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Chi phí vận hành hàng năm (đồng)	Thu nhập hàng năm (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2063	2064	39	2,080%	80%	12.809.893.023	640.494.651	12.169.398.372	0,0282	343.359.099
2064	2065	40	2,080%	80%	13.076.338.798	653.816.940	12.422.521.858	0,0257	319.858.522
2065	2066	41	2,080%	80%	13.348.326.645	667.416.332	12.680.910.313	0,0235	297.966.398
2066	2067	42	2,080%	80%	13.625.971.840	681.298.592	12.944.673.248	0,0214	277.572.640
2067	2068	43	2,080%	80%	13.909.392.054	695.469.603	13.213.922.451	0,0196	258.574.695
2068	2069	44	2,080%	80%	14.198.707.409	709.935.370	13.488.772.038	0,0179	240.877.029
2069	2070	45	2,080%	80%	14.494.040.523	724.702.026	13.769.338.497	0,0163	224.390.648
2070	2071	46	2,080%	80%	14.795.516.566	739.775.828	14.055.740.737	0,0149	209.032.646
2071	2072	47	2,080%	80%	15.103.263.310	755.163.166	14.348.100.145	0,0136	194.725.794
2072	2073	48	2,080%	80%	15.417.411.187	770.870.559	14.646.540.628	0,0124	181.398.148
2073	2074	49	2,080%	80%	15.738.093.340	786.904.667	14.951.188.673	0,0113	168.982.688
2074	2075	50	2,080%	80%	16.065.445.681	803.272.284	15.262.173.397	0,0103	157.416.981
Tổng cộng					464.702.412.059	23.235.120.603	441.467.291.456		43.977.060.044

Doanh thu từ hàm chung cư quy về hiện tại là: 43.977.060.044 đồng

4. Xác định doanh thu phát triển của đất nhà ở chung cư hỗn hợp

Doanh thu phát triển của đất nhà ở chung cư hỗn hợp = Doanh thu bán căn hộ chung cư quy về hiện tại + Doanh thu cho thuê sàn thương mại dịch vụ quy về hiện tại + Doanh thu hầm chung cư quy về hiện tại

$$= 788.018.069.077 + 72.455.355.464 + 43.977.060.044$$

$$= \mathbf{904.450.484.585 \text{ đồng}}$$

III. Xác định doanh thu phát triển của đất ở

Doanh thu phát triển đất ở = Doanh thu phát triển đất ở liền kề + Doanh thu phát triển đất nhà ở chung cư hỗn hợp

$$= 597.611.582.704 + 904.450.484.585$$

$$= \mathbf{1.502.062.067.289 \text{ đồng}}$$

C. Ước tính chi phí phát triển của dự án

1. Xác định chi phí đầu tư Hạ Tầng kỹ thuật quy về hiện tại:

Tổng diện tích khu đất đấu giá: 17.213,6m²

Suất đầu tư Hạ tầng kỹ thuật đã xác định: 7.740.132 đồng/m²

Chi phí đầu tư Hạ tầng kỹ thuật = 17.213,6m² x 7.740.132 = 146.559.098.886 đồng.

Chi phí đầu tư HTKT quy về hiện tại được xác định theo tiến độ đầu tư:

STT	Năm	Tỷ lệ phân bổ	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	Hệ số chiết khấu	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật quy về hiện tại
1	Năm 1	100%	133.235.544.442	0,91258	121.587.465.269
	Tổng	100%	133.235.544.442		121.587.465.269

2. Xác định chi phí đầu tư công trình trên đất:

2.1. Chi phí xây dựng công trình nhà ở liền kề

Suất đầu tư xây dựng đã được xác định; đơn vị tư vấn lập bảng chi phí đầu tư xây dựng như sau:

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Suất đầu tư xây dựng	Chi phí đầu tư xây dựng
I	Lô LK1	789,77			670,53	2.682,12		12.704.496.845
1	1	77,27	90%	4	69,78	279,12	5.107.767	1.425.679.925
2	2	82,50	90%	4	74,25	297	4.693.640	1.394.011.080
3	3	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
4	4	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
5	5	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
6	6	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
7	7	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
8	8	142,50	62%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
II	Lô LK2	860,18			772,38	3.089,52		14.501.094.652
1	9	90,00	89%	4	80,24	320,96	4.693.640	1.506.470.694
2	10	97,96	90%	4	88,2	352,8	4.693.640	1.655.916.192
3	11	97,83	90%	4	88	352	4.693.640	1.652.161.280
4	12	97,26	90%	4	87,5	350	4.693.640	1.642.774.000
5	13	96,65	90%	4	86,9	347,6	4.693.640	1.631.509.264
6	14	96,00	90%	4	86,29	345,16	4.693.640	1.620.056.782



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Suất đầu tư xây dựng	Chi phí đầu tư xây dựng
7	15	95,43	90%	4	85,68	342,72	4.693.640	1.608.604.301
8	16	94,83	90%	4	85,1	340,4	4.693.640	1.597.715.056
9	17	94,22	90%	4	84,47	337,88	4.693.640	1.585.887.083
III	Lô LK3	662,63			591,01	2.722,66		12.715.455.469
1	18	93,24	90%	4	83,48	333,92	4.693.640	1.567.300.269
2	19	92,65	89%	4	82,9	331,6	4.693.640	1.556.411.024
3	20	92,10	89%	4	82,34	329,36	4.693.640	1.545.897.270
4	21	91,53	89%	4	81,77	327,08	4.693.640	1.535.195.771
5	22	90,96	89%	4	81,21	324,84	4.693.640	1.524.682.018
6	23	90,40	89%	6	80,65	483,9	4.693.640	2.271.252.396
7	24	111,75	88%	6	98,66	591,96	4.585.980	2.714.716.721
IV	Lô LK4	964,00			825,20	3.739,40		17.148.813.612
1	25	150,25	80%	6	120,1	720,6	4.585.980	3.304.657.188
2	26	113,75	87%	6	99,2	595,2	4.585.980	2.729.575.296
3	27	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
4	28	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
5	29	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaio1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Suất đầu tư xây dựng	Chi phí đầu tư xây dựng
6	30	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
7	31	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
8	32	131,25	84%	4	109,9	439,6	4.585.980	2.015.996.808
V	Lô LK5	818,27			708,00	3.234,60		14.833.810.908
1	33	131,25	84%	4	109,9	439,6	4.585.980	2.015.996.808
2	34	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
3	35	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
4	36	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
5	37	113,75	87%	4	99,2	396,8	4.585.980	1.819.716.864
6	38	113,75	87%	6	99,2	595,2	4.585.980	2.729.575.296
7	39	118,27	86%	6	102,1	612,6	4.585.980	2.809.371.348
VI	Lô LK6	806,36			710,59	2.842,36		13.296.908.441
1	40	113,80	90%	4	102,42	409,68	4.585.980	1.878.784.286
2	41	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
3	42	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
4	43	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
5	44	105,45	83%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ TƯ VẤN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Phòng 1703 - tòa A2, Vinaconex 1, 289A Khuất Duy Tiến,
Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành Phố Hà Nội.

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

STT	Ký hiệu lô đất	Diện tích các lô đất (m2)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng	Suất đầu tư xây dựng	Chi phí đầu tư xây dựng
6	45	99,70	88%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
7	46	97,45	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
8	47	97,46	84%	4	81,67	326,68	4.693.640	1.533.318.315
VII	Lô LK7	809,26			719,38	2.877,52		13.457.380.652
1	48	126,60	89%	4	113	452	4.585.980	2.072.862.960
2	49	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
3	50	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
4	51	97,50	90%	4	87,75	351	4.693.640	1.647.467.640
5	52	97,63	90%	4	87,67	350,68	4.693.640	1.645.965.675
6	53	97,79	90%	4	87,53	350,12	4.693.640	1.643.337.237
7	54	97,56	90%	4	87,39	349,56	4.693.640	1.640.708.798
8	55	97,18	83%	4	80,54	322,16	4.693.640	1.512.103.062
	Tổng	5.710,47			4.997,09	21.188,18		98.657.960.579

Chi phí đầu tư công trình trên đất quy về hiện tại:

STT	Năm	Tỷ lệ phân bổ	Chi phí xây dựng nhà ở liền kề	Hệ số chiết khấu	Chi phí xây dựng nhà ở liền kề quy về hiện tại
1	Năm 1	0%	0	0,91258	0
2	Năm 2	33%	32.557.126.991	0,83279	27.113.368.792

3	Năm 3	33%	32.557.126.991	0,75999	24.742.990.320
4	Năm 4	34%	33.543.706.597	0,69355	23.264.079.125
5	Năm 5	0%	0	0,63291	0
	Tổng	100%	98.657.960.579		75.120.438.237

2.2. Xác định chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư hỗn hợp

Suất đầu tư xây dựng công trình đã được xác định, tổ tư vấn lập bảng tính toán như sau:

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá theo suất vốn (đồng/m ²)	Hệ số vùng	Chỉ số giá Quý II/2025 so với Quý IV/2024	Tỷ lệ hoàn thiện	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)		(5)	(5)	(6)=(3)*(4)*(5)	(7) = (6)/1,1
I	Công trình chung cư CCHH1	32.465,22						463.362.527.296
1	Chi phí xây dựng toà nhà 21 tầng + 2 tầng hầm	26.745,00	13.803.000	1,032	100,31%	90,00%	343.939.873.629	312.672.612.390
2	Hầm mở rộng	5.720,22	27.992.405	1,032	100,31%	100,00%	165.758.906.396	150.689.914.906
II	Công trình chung cư CCHH2	31.000,20					0	428.134.432.903
1	Chi phí xây dựng toà nhà 21 tầng + 2 tầng hầm	26.745,00	13.803.000	1,032	100,31%	90,00%	343.939.873.629	312.672.612.390
2	Hầm mở rộng	4.255,20	28.832.824	1,032	100,31%	100,00%	127.008.002.564	115.461.820.513
	Tổng cộng	32.465,22						891.496.960.199

Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp quy về hiện tại như sau:

STT	Năm	Tỷ lệ phân bổ	Chi phí xây dựng chung cư hỗn hợp	Hệ số chiết khấu	Chi phí xây dựng chung cư hỗn hợp quy về hiện tại
-----	-----	---------------	-----------------------------------	------------------	---

1	Năm 1	0%	0	0,91258	0
2	Năm 2	20%	178.299.392.040	0,83279	148.486.602.432
3	Năm 3	20%	178.299.392.040	0,75999	135.505.203.898
4	Năm 4	20%	178.299.392.040	0,69355	123.658.700.400
5	Năm 5	20%	178.299.392.040	0,63291	112.847.874.065
6	Năm 6	20%	178.299.392.040	0,57758	102.982.181.114
	Tổng	100%	891.496.960.199		623.480.561.909

3. Xác định tổng chi phí xây dựng công trình trên phần đất ở

Chi phí đầu tư HTKT phần đất ở quy về hiện tại = 121.587.465.269 đồng

Chi phí xây dựng công trình phần đất ở quy về hiện tại = Chi phí xây dựng công trình đất ở liền kề quy về hiện tại + Chi phí xây dựng công trình đất ở chung cư hỗn hợp quy về hiện tại
= 75.120.438.237 + 623.480.561.909
= **698.601.000.146 đồng**

D. Xác định giá trị thặng dư của khu đất dự án:

Tổng doanh thu phát triển phần đất ở = **1.502.062.067.289** đồng.

Xác định tổng chi phí phát triển:

Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật quy về hiện tại: 121.587.465.269 đồng.

Chi phí xây dựng công trình trên đất quy về hiện tại: 698.601.000.146 đồng.

Tổng chi phí xây dựng quy về hiện tại: **820.188.465.415 đồng**

Chi phí bán hàng, kinh doanh được xác định theo khoản 2 điều 4 Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Huế về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng

đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế: “Chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành) dự án kinh doanh bất động sản nhà ở: được tính bằng 2% doanh thu trước thuế của dự án”

$$= 1.502.062.067.289 \times 2\% = 30.041.241.346 \text{ đồng}$$

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư được xác định theo khoản 3 điều 4 Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Huế về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế: “Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ 15% nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá”

$$\begin{aligned} &+ \text{Gọi } V_{cc} \text{ là giá trị thặng dư khu đất thực hiện dự án} \\ &+ \text{Gọi } CP_{xd} \text{ là tổng chi phí xây dựng công trình trên đất của dự án} \\ &+ \text{Gọi } CP_{htkt} \text{ là tổng chi phí Hạ tầng kỹ thuật dự án} \\ &+ \text{Gọi } CP_{kd} \text{ là chi phí quản lý kinh doanh, vận hành, chiết khấu,... dự án} \\ &+ \text{Lợi nhuận nhà đầu tư} = 15\% \times (V_{cc} + CP_{xd} + CP_{htkt} + CP_{kd}) \\ &\quad = 15\% \times (V_{cc} + 698.601.000.146 + 121.587.465.269 + 30.041.241.346) \\ &\quad = 15\%V_{cc} + 127.531.456.014 \\ &- \text{Tổng chi phí phát triển} = CP_{xd} + CP_{htkt} + CP_{kd} + LNNĐT \\ &\quad = 698.601.000.146 + 121.587.465.269 + 30.041.241.346 + 15\%V_{cc} + 127.531.456.014 \\ &= 977.764.162.775 + 15\%V_{cc}. \end{aligned}$$

- Xác định giá trị khu đất ở

Giá trị khu đất ở = Tổng doanh thu phát triển đất ở - Tổng chi phí phát triển đất ở

$$V_{cc} = 1.502.062.067.289 - (977.764.162.775 + 15\%V_{cc})$$

$$115\%V_{cc} = 524.297.904.514$$

$$V_{cc} = 524.297.904.514 / 115\%$$

Vcc = 455.911.221.316 đồng.

Làm tròn = 456.000.000.000 đồng.

Giá đất ở thuộc dự án = **456.000.000.000 / 13.344,18 = 34.172.201 đồng/m².**

Bảng tổng hợp giá trị khu đất ở của dự án:

I	DOANH THU PHÁT TRIỂN	1.502.062.067.289		
II	CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CỦA DỰ ÁN			
1	Chi phí xây dựng	820.188.465.415	đồng	CP= Gxd
1.2	Chi phí xây dựng HTKT đã quy về hiện tại	121.587.465.269	đồng	
	Chi phí xây dựng công trình quy về hiện tại	698.601.000.146		
2	Chi phí kinh doanh, vận hành, chiết khấu,... (2,0% doanh thu)	30.041.241.346	đồng	$CP_{QC} = 2\% * DT_{DA}$
III	GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		đồng	
1	Giá trị khu đất	455.911.221.316	đồng	
2	Giá trị khu đất làm tròn đề xuất	456.000.000.000		
3	Diện tích	13.344,18	m ²	
4	Tiền sử dụng đất thu trung bình (đồng/m²)	34.172.201	đồng/m ²	

❖ **Kết quả xác định giá đất:**

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Trung tâm phát triển quỹ đất - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế cung cấp; qua khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá và kết hợp với các phương pháp định giá đất được áp dụng theo quy định; đơn vị tư vấn đề xuất phương án giá đất cụ thể như sau:

Nội dung	Diện tích (m²)	Giá đất (đồng/m²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
Phần đất ở được giao	13.344,18	34.172.201	456.000.000.000
Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi sáu tỷ đồng chẵn./.			

❖ **NHỮNG LƯU Ý:**

- Trên đây là báo cáo kết quả định giá xác định giá trị tài sản do Công ty Cổ phần dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam - chi nhánh Hà Nội (VALU-HN) phát hành cho khách hàng.

- Khách hàng có trách nhiệm sử dụng kết quả định giá đúng Quy định của Pháp luật. VALU-HN chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản gốc và bản chính) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của VALU-HN hoặc bản sao của công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan tới tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho VALU-HN trong quá trình định giá tài sản.

**ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM
ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ**

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC**

Phạm Trường Giang
Số thẻ: XI16.1485

Nguyễn Đình Lợi
Số thẻ: XIV19.2219