

DỰ THẢO

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Khách hàng : Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng.
- Thời điểm định giá đất : Ngày 02 tháng 02 năm 2024.
- Khu đất định giá đất : Khu đất Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- Địa điểm định giá đất : Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- Mục đích định giá đất : Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, phần đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8.

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 7 năm 2025



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về tiền sử dụng đất;
- Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Căn cứ Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 11/2024/ĐGD-PN ngày 13/5/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;
- Căn cứ Công văn số 3390/STNMT-KTĐ ngày 13/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến chỉnh sửa chứng thư định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;
- Công văn số 4415/STNMT-KTĐ ngày 14/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung các nội dung tại Chứng thư định giá đất phù hợp với Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Công văn số 143/SNNMT-KTĐ ngày 10/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 (đất sạch) tại Khu đô thị công nghệ FPT cho Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng;

- Công văn số 1949/SNNMT-KTĐ ngày 09/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 (đất sạch) cho Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng;

- Công văn số 1279/BQL-ĐHGS ngày 29/5/2025 của Ban quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên thành phố Đà Nẵng (Ban QLDA) về việc phúc đáp Công văn số 2180/SNNMT-KTĐ ngày 16/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 657/SNNMT-KTĐ ngày 23/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến hồ sơ dự toán xây dựng dự án Khu đô thị Công nghệ FPT.

- Xét Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất ngày 24/6/2025 của phòng Nghiệp vụ 2 thuộc Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng sau khi đã tiến hành khảo sát và thu thập thông tin giao dịch bất động sản trên thị trường thành phố Đà Nẵng và các thông tin có liên quan để xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, phần đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 - Khu đất Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng xác định giá đất khu đất theo yêu cầu định giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng, tại thời điểm ngày 02 tháng 02 năm 2024. Kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất phục vụ mục đích: Thu nghĩa vụ tài chính khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 02 tháng 02 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất:

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

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000127 do UBND thành phố Đà Nẵng chứng nhận lần đầu ngày 13/7/2010 cho Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng;

+ Quyết định 5767/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng;

+ Quyết định 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị công nghệ FPT (điều chỉnh lần thứ 4);

+ Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính số liệu Bảng cân bằng sử dụng đất tại Quyết định số 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị công nghệ FPT (điều chỉnh lần thứ 4);

+ Quyết định 1094/QĐ-UBND ngày 14/3/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 2);

+ Quyết định 3686/QĐ-UBND ngày 17/8/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 3);

+ Quyết định 2501/QĐ-UBND ngày 13/7/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 4);

+ Quyết định 3211/QĐ-UBND ngày 29/8/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 5);

+ Quyết định 3819/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 6);

+ Quyết định số 4679/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các lô đất ký hiệu A1-1, A5-1, B5-1, B5-3, B6, B3-68, B3-3, B3-4, B3-12, B3-13 Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng;

+ Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 (đất sạch) cho Công ty CP Đô thị FPT Đà Nẵng để đầu tư xây dựng khu đô thị công nghệ FPT tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 589/BIDV.ĐN-QLNB ngày 03/4/2024 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng;

- Công văn số 703/CV-ĐAN-KT ngày 23/5/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Công văn số 428/CV-CNĐN-TH ngày 18/9/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Công văn số 347/NHNo.ĐN-PC ngày 04/4/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Công văn số 52/2024/PKHDN-CNĐN ngày 29/8/2024 của Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Các kết quả khảo sát thông tin về giá đất giao dịch, giá bán căn hộ chung cư, giá cho thuê mặt bằng, giá cho thuê chỗ đỗ xe ô tô con, ... trên thị trường thời điểm tháng 01/2024 tại khu vực tài sản thẩm định giá tọa lạc.

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

a) Vị trí: Khu đất thuộc phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp khu đô thị Phú Mỹ An.

+ Phía Nam: Giáp ranh giới tỉnh Quảng Nam.

+ Phía Tây: Giáp đường Trần Đại Nghĩa, Khu TĐC tiếp giáp về phía Tây KĐT công nghệ FPT, trường ĐH Mỹ Thái Bình Dương và tỉnh Quảng Nam.

+ Phía Đông: Giáp sông Cỏ Cò.

b) Tổng diện tích khu đất: 1.808.627 m².

c) Thời hạn sử dụng: Kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất (02/02/2024) đến ngày 13/7/2060 (theo thời hạn kết thúc dự án đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư được cấp lần đầu ngày 13/7/2010).

d) Giá đất trong bảng giá đất:

Trên cơ sở yêu cầu xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đợt 8 dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng tại thời điểm tháng 02/2024 (thời điểm ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất), Tư vấn căn cứ Quyết định 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính số liệu Bảng cân bằng sử dụng đất tại Quyết định số 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị công nghệ FPT (điều chỉnh lần thứ 4); Quyết định số 4679/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các lô đất ký hiệu A1-1, A5-1, B5-1, B5-3, B6, B3-68, B3-3, B3-4, B3-12, B3-13 Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng để xác định Bảng cân bằng sử dụng đất với các thành phần sử dụng đất như sau:

STT	Đường	Giá đất ở tại đô thị theo QĐ 07/2021 (Đồng)	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ 58/2023	Giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất (Đồng)
1	Đường 5,5m	9.120.000	1,2	10.944.000
2	Đường 7,5m	10.660.000	1,2	12.792.000
3	Đường 10,5m	13.130.000	1,2	15.756.000
4	Đường 15m	16.060.000	1,2	19.272.000
5	Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Đoạn từ đường An Nông đến cầu Hòa Phước	12.610.000	1	12.610.000
6	Đường Hoàng Minh Thắng	Chưa có trong bảng giá đất hiện hành		
7	Đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại	20.970.000	1,0	20.970.000

e) Bảng cân bằng sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Chức năng	Số lô	Diện tích	Tỷ lệ
				(m ²)	(%)
1	A1	Thương mại dịch vụ	3	20.625	1,14
2	A2	Trường Cấp I	3	19.526	1,08
3	A3	Trường Cấp II	1	16.335	0,90
4	A4	Trung tâm đào tạo phần mềm và trung tâm thể thao (Đại học FPT)	2	109.545	6,06
		Trung tâm đào tạo phần mềm	1	59.312	3,28
	GD2	Trường THPT và Đại học FPT	1	50.233	2,78
5	A5	Bệnh viện	3	10.311	0,57
6	A6	Khách sạn	1	11.882	0,66
7	A8	Câu lạc bộ FPT	1	8.373	0,46
8	A9	Câu lạc bộ khu dân cư	5	9.670	0,53
9	A10	Khu công viên kết hợp bãi đỗ xe ngầm		17.309	0,96
10	A11	Quảng trường công cộng	6	6.125	0,34
11	A12	Trường mẫu giáo	3	11.511	0,64

TT	Ký hiệu	Chức năng	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
12	B2&B2A	Đất ở liền kề	3.049	379.664	20,99
	B2	Đất ở liền kề đơn thuần	2.935	328.871	
	B2A	Đất ở liền kề kết hợp TMDV	278	50.793	
13	B3	Đất ở biệt thự nhà vườn	496	191.532	10,59
14		Chung cư		45.230	2,50
	B5			40.147	2,22
	B6			5.083	0,28
15	CV&CX TDTT	Đất công viên, cây xanh; cây xanh TDTT; mặt nước và bãi đỗ xe		380.938	21,06
15.1	CV	Đất công viên, cây xanh; mặt nước và bãi đỗ xe		370.128	
		Mặt nước		121.273	
		Bãi đỗ xe		4.104	
		Cây xanh		244.751	
15.2	CXTDTT	Đất cây xanh thể dục thể thao		10.810	
16	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật		5.490	0,30
17	MN	Kênh thoát nước đi qua trường đại học Mỹ - Thái Bình Dương		4.259	0,24
18		Đất giao thông, sân bãi		560.302	30,98
		Tổng		1.808.627	100

5. Phương pháp định giá đất:

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

6. Kết quả xác định giá đất:

- Tổng giá trị ước tính đối với 616.426 m² đất ở là **11.031.670.668.000 đồng** (Mười một ngàn không trăm ba mươi một tỷ, sáu trăm bảy mươi triệu, sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng chẵn).

Giá đất ở tại đô thị bình quân là **17.896.180 đồng/m²**.

- Tổng giá trị ước tính đối với 156.917 m² đất cơ sở giáo dục và đào tạo là **1.617.347.507.000 đồng** (Một ngàn sáu trăm mười bảy tỷ, ba trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm lẻ bảy ngàn đồng chẵn).

Giá đất cơ sở giáo dục và đào tạo (thời hạn sử dụng đất 37 năm 5 tháng) bình quân là **10.307.025 đồng/m²**.

Thẩm định viên

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trần Lâm

Thẻ TDV về giá số:

XIII.18.1998, ngày 27/12/2018.

Dương Thị Mỹ Lạng

Thẻ TDV về giá số:

V09.218, ngày 02/3/2010

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư thẩm định giá ngày 23 tháng 7 năm 2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá: Khu đất Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 02 tháng 02 năm 2024.

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

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

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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

- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

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

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2023;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

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

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

cận từ thu nhập;

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

4.1.3. Các văn bản địa phương:

- Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/04/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024;

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

- Quyết định số 08/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm; đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng;

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

- Quyết định số 57/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Sửa đổi giá đất tại Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024;

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

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

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

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

4.1.4. Các căn cứ pháp lý khác:

- Hợp đồng Tư vấn - Dịch vụ định giá đất số 11/2024/DGD-PN ngày 13/05/2024 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng;

- Công văn số 3390/STNMT-KTĐ ngày 13/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến chỉnh sửa chứng thư định giá đất theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP;

- Công văn số 4415/STNMT-KTĐ ngày 14/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung các nội dung tại Chứng thư định giá đất phù hợp với Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024

- Công văn số 143/SNNMT-KTĐ ngày 10/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 (đất sạch) tại Khu đô thị công nghệ FPT cho Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng;

- Công văn số 1949/SNNMT-KTĐ ngày 09/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến phương án giá đất đối với việc giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 (đất sạch) cho Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng;

- Công văn số 1279/BQL-ĐHGS ngày 29/5/2025 của Ban quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên thành phố Đà Nẵng về việc phúc đáp Công văn số 2180/SNNMT-KTĐ ngày 16/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 657/SNNMT-KTĐ ngày 23/7/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến hồ sơ dự toán xây dựng dự án Khu đô thị Công nghệ FPT.

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

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

+ Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000127 do UBND thành phố Đà Nẵng chứng nhận lần đầu ngày 13/7/2010 cho Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng;

+ Quyết định 5767/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng;

+ Quyết định 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị công nghệ FPT (điều chỉnh lần thứ 4);

+ Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính số liệu Bảng cân bằng sử dụng đất tại Quyết định số 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị công nghệ FPT (điều chỉnh lần thứ 4);

+ Quyết định 1094/QĐ-UBND ngày 14/3/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 2);

+ Quyết định 3686/QĐ-UBND ngày 17/8/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 3);

+ Quyết định 2501/QĐ-UBND ngày 13/7/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 4);

+ Quyết định 3211/QĐ-UBND ngày 29/8/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 5);

+ Quyết định 3819/QĐ-UBND ngày 12/10/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt Sơ đồ ranh giới khu vực chuyển sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng (đợt 6);

+ Quyết định số 4679/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các lô đất ký hiệu A1-1, A5-1, B5-1, B5-3, B6, B3-68, B3-3, B3-4, B3-12, B3-13 Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng;

+ Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc giao đất, cho thuê đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 (đất sạch) cho Công ty CP Đô thị FPT Đà Nẵng để đầu tư xây dựng khu đô thị công nghệ FPT tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Công văn số 589/BIDV.ĐN-QLNB ngày 03/4/2024 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng;

- Công văn số 703/CV-ĐAN-KT ngày 23/5/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Công văn số 428/CV-CNĐN-TH ngày 18/9/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Công văn số 347/NHNo.ĐN-PC ngày 04/4/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Công văn số 52/2024/PKHDN-CNĐN ngày 29/8/2024 của Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương – Chi nhánh Đà Nẵng.

- Các kết quả khảo sát thông tin về giá đất giao dịch, giá bán căn hộ chung cư, giá cho thuê mặt bằng, giá cho thuê chỗ để xe ô tô con, ... trên thị trường thời điểm tháng 01/2024 tại khu vực tài sản thẩm định giá tọa lạc.

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

a) Vị trí: Khu đất thuộc phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc: Giáp khu đô thị Phú Mỹ An.

+ Phía Nam: Giáp ranh giới tỉnh Quảng Nam.

+ Phía Tây: Giáp đường Trần Đại Nghĩa, Khu TĐC tiếp giáp về phía Tây KĐT công nghệ FPT, trường ĐH Mỹ Thái Bình Dương và tỉnh Quảng Nam.

+ Phía Đông: Giáp sông Cổ Cò.

b) Tổng diện tích khu đất: 1.808.627 m².

c) Thời hạn sử dụng: Kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất (02/02/2024) đến ngày 13/7/2060 (theo thời hạn kết thúc dự án đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư được cấp lần đầu ngày 13/7/2010).

d) Giá đất trong bảng giá đất:

STT	Đường	Giá đất ở tại đô thị theo QĐ 07/2021 (Đồng)	Hệ số điều chỉnh giá đất theo QĐ 58/2023	Giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất (Đồng)
1	Đường 5,5m	9.120.000	1,2	10.944.000
2	Đường 7,5m	10.660.000	1,2	12.792.000
3	Đường 10,5m	13.130.000	1,2	15.756.000
4	Đường 15m	16.060.000	1,2	19.272.000
5	Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Đoạn từ đường An Nông đến cầu Hòa Phước	12.610.000	1	12.610.000
6	Đường Hoàng Minh Thắng	Chưa có trong bảng giá đất hiện hành		
7	Đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại	20.970.000	1,0	20.970.000

e) Bảng cân bằng sử dụng đất:

Trên cơ sở yêu cầu xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất đợt 8 dự án Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng tại thời điểm tháng 02/2024 (thời điểm ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất), Tư vấn căn cứ Quyết định 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 14/01/2019 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc đính chính số liệu Bảng cân bằng sử dụng đất tại Quyết định số 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Khu đô thị công nghệ FPT (điều chỉnh lần thứ 4); Quyết định số 4679/QĐ-UBND ngày 04/12/2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1/500 Các lô đất ký hiệu A1-1, A5-1, B5-1, B5-3, B6, B3-68, B3-3, B3-4, B3-12, B3-13 Khu đô thị công nghệ FPT Đà Nẵng để xác định Bảng cân bằng sử dụng đất với các thành phần sử dụng đất như sau:

TT	Ký hiệu	Chức năng	Số lô	Diện tích	Tỷ lệ
				(m ²)	(%)
1	A1	Thương mại dịch vụ	3	20.625	1,14
2	A2	Trường Cấp I	3	19.526	1,08
3	A3	Trường Cấp II	1	16.335	0,90
4	A4	Trung tâm đào tạo phần mềm và trung tâm thể thao (Đại học FPT)	2	109.545	6,06
		<i>Trung tâm đào tạo phần mềm</i>	<i>1</i>	<i>59.312</i>	<i>3,28</i>
	<i>GD2</i>	<i>Trường THPT và Đại học FPT</i>	<i>1</i>	<i>50.233</i>	<i>2,78</i>
5	A5	Bệnh viện	3	10.311	0,57
6	A6	Khách sạn	1	11.882	0,66
7	A8	Câu lạc bộ FPT	1	8.373	0,46
8	A9	Câu lạc bộ khu dân cư	5	9.670	0,53
9	A10	Khu công viên kết hợp bãi đỗ xe ngầm		17.309	0,96
10	A11	Quảng trường công cộng	6	6.125	0,34
11	A12	Trường mẫu giáo	3	11.511	0,64
12	B2&B2A	Đất ở liền kề	3.049	379.664	20,99
	<i>B2</i>	<i>Đất ở liền kề đơn thuần</i>	<i>2.935</i>	<i>328.871</i>	
	<i>B2A</i>	<i>Đất ở liền kề kết hợp TMDV</i>	<i>278</i>	<i>50.793</i>	
13	B3	Đất ở biệt thự nhà vườn	496	191.532	10,59
14		Chung cư		45.230	2,50
	<i>B5</i>			<i>40.147</i>	<i>2,22</i>
	<i>B6</i>			<i>5.083</i>	<i>0,28</i>
15	CV&CX TDTT	Đất công viên, cây xanh; cây xanh TDTT; mặt nước và bãi đỗ xe		380.938	21,06
15.1	<i>CV</i>	<i>Đất công viên, cây xanh; mặt nước và bãi đỗ xe</i>		<i>370.128</i>	
		<i>Mặt nước</i>		<i>121.273</i>	
		<i>Bãi đỗ xe</i>		<i>4.104</i>	
		<i>Cây xanh</i>		<i>244.751</i>	
15.2	<i>CXTDTT</i>	<i>Đất cây xanh thể dục thể thao</i>		<i>10.810</i>	

TT	Ký hiệu	Chức năng	Số lô	Diện tích	Tỷ lệ
				(m ²)	(%)
16	HTKT	Đất hạ tầng kỹ thuật		5.490	0,30
17	MN	Kênh thoát nước đi qua trường đại học Mỹ - Thái Bình Dương		4.259	0,24
18		Đất giao thông, sân bãi		560.302	30,98
		Tổng		1.808.627	100

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

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: khoảng cách gần nhất đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, chợ, cơ sở y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- Hiện trạng môi trường, an ninh;
- Các yếu tố liên quan đến điều kiện sản xuất đối với đất nông nghiệp, gồm: hệ thống tưới tiêu, địa hình, hệ thống giao thông phục vụ sản xuất;
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương;
- Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất;
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất.

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

- Thông tin về thu nhập của thửa đất cần định giá;
- Thông tin về chi phí từ việc sử dụng đất của thửa đất cần định giá, bao gồm:
 - + Các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất;
 - + Chi phí sản xuất căn cứ vào định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.
- Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân (r) của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.

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

- Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, được phép chuyển mục đích sử

dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất;

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

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin giao dịch bất động sản, giá cho thuê mặt bằng, giá cho thuê chỗ để xe ô tô con, ... từ các nguồn: Cục thuế Đà Nẵng, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản, sàn giao dịch bất động sản, đơn vị cho thuê mặt bằng, đơn vị thuê mặt bằng, ... trên địa bàn Đà Nẵng. Là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 02/2024) trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá.

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

8.1. Phương pháp định giá đất:

Căn cứ Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, các phương pháp định giá đất gồm:

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

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

- 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;

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

8.2. Lựa chọn phương pháp:

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

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

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

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

- Theo đó, trên cơ sở quy định tại Khoản 6, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất” và các hồ sơ và tài liệu pháp lý có liên quan đến khu đất cần định giá do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp; Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực tài sản cần định giá tọa lạc và khu vực lân cận, Tư vấn không thu thập được tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá với khu đất cần định giá để xác định giá đất theo phương pháp so sánh; đồng thời tài sản cần định giá là khu đất đang xây dựng dự án nên tư vấn cũng không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp để xác định giá đất theo phương pháp thu nhập.

Căn cứ mục đích định giá đất và khả năng dữ liệu thông tin thu thập được, Tư vấn xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, phân đất đã giải phóng mặt bằng đợt 8 của khu đất Khu đô thị Công nghệ FPT theo phương pháp thặng dư.

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

9.1 Trình tự, nội dung theo phương pháp định giá đất được áp dụng:

Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo.

9.2. Kết quả xác định giá đất:

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

áp dụng các phương pháp định giá đất; áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất; xây dựng báo cáo thuyết minh phương án giá đất. Kết quả xác định giá đất tại thời điểm ngày 02 tháng 02 năm 2024 như sau:

- Tổng giá trị ước tính đối với 616.426 m² đất ở là **11.031.670.668.000 đồng** (Mười một ngàn không trăm ba mươi một tỷ, sáu trăm bảy mươi triệu, sáu trăm sáu mươi tám ngàn đồng chẵn).

Giá đất ở tại đô thị bình quân là **17.896.180 đồng/m²**.

- Tổng giá trị ước tính đối với 156.917 m² đất cơ sở giáo dục và đào tạo là **1.617.347.507.000 đồng** (Một ngàn sáu trăm mười bảy tỷ, ba trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm lẻ bảy ngàn đồng chẵn).

Giá đất cơ sở giáo dục và đào tạo (thời hạn sử dụng đất 37 năm 5 tháng) bình quân là **10.307.025 đồng/m²**.

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

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

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

Chuyên viên thực hiện



Dương Quang Cường

Thẩm định viên



Nguyễn Trần Lâm

Thẻ TDV về giá số:

XIII.18.1998, ngày 27/12/2018.

GIÁM ĐỐC



Dương Thị Mỹ Lạng

Thẻ TDV về giá số:

V09.218, ngày 02/3/2010



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

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

Trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, quy mô và mục tiêu dự án đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt và các thông tin, hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp; Tư vấn xác định diện tích giao đất đợt 8 theo Quyết định số QĐ 276/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 như sau:

- Đất ở tại đô thị (có thu tiền sử dụng đất): 2.876,2m².
- Đất cơ sở giáo dục (thuê đất trả tiền hằng năm): 3.790,3m.
- Đất công cộng (không thu tiền sử dụng đất): 5.299,1m² (giao thông, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật), bàn giao cho địa phương sau thi công.

Theo quy định khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 về Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư:

“Khi một thửa đất hoặc khu đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao hoặc cho thuê để thực hiện dự án đầu tư thông qua nhiều quyết định khác nhau, thì cách xác định giá đất được thực hiện như sau:

a) Nếu có đủ thông tin để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển tương ứng với từng phần diện tích được giao hoặc cho thuê, thì xác định doanh thu và chi phí phát triển ước tính riêng cho từng quyết định, theo đúng diện tích tương ứng.

b) Nếu không thể tách riêng được doanh thu phát triển cho thửa đất (hoặc chi phí phát triển ước tính vượt quá doanh thu ước tính) đối với phần diện tích cần định giá, thì phải thực hiện ước tính doanh thu và chi phí phát triển cho toàn bộ dự án, dựa trên quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

Tư vấn không có đủ thông tin để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển tương ứng với từng phần diện tích được giao hoặc cho thuê, nên không thể xác định doanh thu và chi phí phát triển ước tính theo đúng diện tích tương ứng (theo điểm a, khoản 8). Do đó, Tư vấn thực hiện ước tính doanh thu và chi phí phát triển cho toàn bộ dự án, dựa trên quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (theo điểm b, khoản 8).

Căn cứ bảng cân bằng sử dụng đất tại Mục 5.e của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, Tư vấn tổng hợp, xác định diện tích đất được giao hoặc cho thuê có thu tiền sử dụng đất cho từng loại đất theo mục đích sử dụng như sau:

STT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1	Đất TMDV	58,189	6.91%
2	Đất cơ sở y tế	10,311	1.22%
3	Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	156,917	18.64%
4	Đất ở tại đô thị	616,426	73.22%
Tổng cộng		841,843	100%

Từ đó, Tư vấn phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích theo mục đích sử dụng (Theo quy định Điều 7 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 về Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư).

Mặc dù Tư vẫn có thể ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của từng loại đất toàn dự án. Tuy nhiên, diện tích đất giao lần này chỉ có 2 loại là đất ở và đất cơ sở giáo dục nên Tư vẫn chỉ ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của 2 loại đất được giao mà không làm ảnh hưởng đến kết quả xác định giá đất.

Tư vẫn giả thiết phương án sử dụng đất hiệu quả cao nhất và tốt nhất của dự án phát triển giả định là:

- Đất ở tại đô thị có diện tích 616.426 m², trong đó:

- + Đất ở chia lô để bán có diện tích 571.196 m²;

- + Đất xây chung cư có diện tích 45.230 m²;

- Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo có diện tích 156.917 m².

- Thời gian xây dựng là 05 năm (từ 2011 đến 2015, theo Giấy chứng nhận đầu tư số 32121000127 do UBND thành phố Đà Nẵng chứng nhận lần đầu ngày 13/7/2010).

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

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

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

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

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

Kết quả tính toán cụ thể như sau:

I. Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng khu đô thị từng loại đất toàn dự án:

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn dự án:

- Theo điểm b, khoản 4, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất như sau:

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

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

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

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

...”

Tại thời điểm định giá, Tư vẫn không được cung cấp hồ sơ dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập tại Khu đất cần định giá nên Tư vẫn sử dụng suất vốn đầu tư để tính chi phí đầu tư xây dựng.

Tư vẫn áp dụng Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023, cụ thể như sau:

1.1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Suất vốn đầu tư	
			Đã bao gồm 10% thuế GTGT	Chưa bao gồm 10% thuế GTGT
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100 ha đến 200 ha (Tổng diện tích dự án là 1.808.627m ² , khoảng 180ha). (Bảng 58, QĐ816/QĐ-BXD)	Đồng/m ²	734.000	667.273
2	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đường ô tô - Đường cấp 1 - Khu vực đồng bằng - Nền đường rộng 32,5m, mặt đường rộng 22,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, lề rộng 2x3,5m (trong đó lề gia cố rộng 2x3m đồng nhất kết cấu áo đường), mặt đường gồm 2 lớp bê tông nhựa dày 12cm trên lớp móng cấp phối đá dăm. (Bảng 72, QĐ816/QĐ-BXD)	Đồng/km	76.332.000.000	69.392.727.273

1.2. Hệ số điều chỉnh vùng cho suất đầu tư (K_{kv}):

Theo quy định tại Bảng 97, QĐ816/QĐ-BXD ngày 22/8/2023, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho suất đầu tư cho từng loại công trình như sau:

- Công trình hạ tầng Kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị: 0,989.
- Công trình giao thông - Đường bê tông nhựa, thảm nhập nhựa, láng nhựa: 0,95.

1.3. Hệ số điều chỉnh chỉ số giá xây dựng (K_{lg}):

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2023, thời điểm thẩm định giá là ngày 02/02/2024, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành, để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm tháng 01 năm 2024 so với quý IV năm 2023 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

S T T	Loại công trình	CSG XDCT T1.2024 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ3223/QĐ-SXD ngày 10/5/2024)	CSG XDCT QIV.2023 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ353/QĐ-SXD ngày 27/12/2023)	CSG XDCT T1.2024 so với QIV.2023
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
I	Công trình hạ tầng kỹ thuật	114,56	112,72	1,016
1	Công trình mạng cấp nước	108,90	107,60	
2	Công trình mạng thoát nước	116,74	114,28	
3	Công trình chiếu sáng công cộng	118,05	117,71	
II	Công trình giao thông			
1	Công trình giao thông (Đường bê tông nhựa)	117,20	116,85	1,003

*** Ghi chú:**

- Chỉ số giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật = Trung bình cộng chỉ số giá xây dựng các loại công trình: Công trình mạng cấp nước, Công trình mạng thoát nước, Công trình chiếu sáng công cộng.

- Chỉ số giá xây dựng công trình tháng 01 năm 2024 so với quý IV năm 2023 được tính như sau:

$$\frac{T1.2024}{QIV.2023} = \frac{T1.2024}{2020} \times \frac{2020}{QIV.2023} = \frac{T1.2024}{2020} \div \frac{QIV.2023}{2020}$$

1.4. Ước tính chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị toàn dự án:

S T T	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (Đồng/m ²)	K _{kv}	K _{tg}	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị toàn dự án	1.808.627	667.273	0,989	1,016	1.212.669.798.750

Trong đó, chi phí xây dựng đường Hoàng Minh Thắng và đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua dự án), do ngân sách thành phố (Nhà nước) đầu tư. Vì vậy phải được cân trừ (giảm trừ vào tổng chi phí hạ tầng kỹ thuật toàn dự án).

1.5. Chi phí xây dựng đường Hoàng Minh Thắng và đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua dự án):

Ngày 03/6/2025, Đơn vị tư vấn được Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp công văn số 1279/BQL-ĐHGS ngày 29/5/2025 của Ban quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên thành phố Đà Nẵng (Ban QLDA) về việc phúc đáp Công văn số 2180/SNNMT-KTĐ ngày 16/5/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng đề nghị “Ban Quản lý các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng ưu tiên thành phố Đà Nẵng xác định dự toán đầu tư xây dựng (02 tuyến đường Hoàng Minh Thắng và Nam Kỳ Khởi Nghĩa) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để cung cấp cho đơn vị tư vấn rà soát và đề xuất chi phí phát triển dự án đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.”. Theo đó, Ban QLDA trả lời như sau:

“1. Đối với đường Hoàng Minh Thắng (tuyến đường và cầu qua sông Cỏ Cò thuộc Dự án Cải thiện hạ tầng giao thông thành phố Đà Nẵng) có tổng chiều dài là 1.008,47m và đã được UBND thành phố phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành tại Quyết định số 2032/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 với giá trị là 165.502.001.124 đồng (Một trăm sáu mươi lăm tỷ, năm trăm lẻ hai triệu, một ngàn, một trăm hai mươi bốn đồng). ”

2. Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (tuyến đường Vành đai phía Nam thành phố thuộc Dự án Phát triển bền vững thành phố Đà Nẵng) có tổng chiều dài là 6.116,18m với tổng giá trị đầu tư là 878.646.883.962 đồng (Tám trăm bảy mươi tám tỷ, sáu trăm bốn mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi ba ngàn, chín trăm sáu mươi hai đồng). ”.

Với dữ liệu được cung cấp như trên, tư vấn không xác định được chiều dài đường Hoàng Minh Thắng và đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua Dự án) và chi phí đầu tư mỗi km đường nên không thể sử dụng số liệu quyết toán để tính toán chi phí đầu tư xây dựng. Tư vấn sử dụng suất vốn đầu tư để tính chi phí đầu tư xây dựng của 2 tuyến đường trên.

* Xác định chiều dài đường Hoàng Minh Thắng và đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua Dự án):

Theo số liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng cung cấp phục vụ xác định giá đất dự án theo các quyết định giao đất, cho thuê đất của dự án FPT trước đây, chiều dài đường Võ Chí Công nối dài (nay là đường Hoàng Minh Thắng) là 1,038km, chiều dài đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua Dự án) là 1,32172 km.

Theo Nghị quyết số 106/2023/NQ-HĐND ngày 14/12/2023 của HĐND thành phố Đà Nẵng về việc đặt tên một số đường trên địa bàn thành phố Đà Nẵng năm 2023, chiều dài

đường Hoàng Minh Thắng được nêu tại Phụ lục 04 là 1.030km.

Căn cứ những thông tin nêu trên. Tư vấn đề xuất chiều dài đường Hoàng Minh Thắng là 1.03km và đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua Dự án) là 1.32172 km.

- Ước tính chi phí đầu tư xây dựng:

S T T	Hạng mục	Dài (km)	Suất vốn đầu tư (Đồng/km)	K _{kv}	K _{tg}	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí đầu tư đường Hoàng Minh Thắng và Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua Dự án)	2,35172	69.392.727.273	0,95	1,003	155.497.749.307
	Đường Hoàng Minh Thắng	1,030				
	Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa	1,32172				

1.6. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn dự án sau khi khấu trừ chi phí xây dựng 2 đoạn đường đi qua dự án:

$$= 1.212.669.798.750 - 155.497.749.307 = 1.057.172.049.443 \text{ (Đồng)}.$$

1.7. Tỷ lệ chiết khấu:

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

Theo số liệu Tư vấn thu thập được thì lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước như sau:

T T	Ngân hàng	Quý I/2023	Quý II/2023	Quý III/2023	Quý IV/2023	Bình quân năm 2023
1	BIDV	11,5%	10,7%	10,4%	10,0%	10,65%
2	Agribank	10,9%	10,5%	10,1%	9,4%	10,23%
3	Vietcombank	10,4%	9,5%	8,70%	8,00%	9,15%
4	Ocean Bank	12,8%	11,9%	10,7%	9,9%	11,33%
5	Vietinbank	12,10%	11,66%	10,93%	11,05%	11,44%
Lãi suất cho vay trung hạn bình quân						10,56%

Tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 10,56%.

*** Ghi chú:**

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 589/BIDV.ĐN-QLNB ngày 03/4/2024;

- Thông tin lãi suất Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 347/NHNo.ĐN-PC ngày 04/4/2024.

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 703/CV-ĐAN-KT ngày 13/6/2024;

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 52/2024/PKHĐN-CNĐN ngày 29/8/2024;

- Thông tin lãi suất Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng theo công văn số 428/CV-CNĐN-TH ngày 18/9/2024;

1.8. Hiện giá trị chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Thời gian xây dựng của dự án là 05 năm, Tư vấn ước tính tỷ lệ đầu tư xây dựng mỗi năm là 20%.

Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm (Đồng)	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hiện giá trị (Đồng)
1	20%	211.434.409.889	0,9045	191.242.423.744
2	20%	211.434.409.889	0,8181	172.974.490.730
3	20%	211.434.409.889	0,7400	156.461.463.318
4	20%	211.434.409.889	0,6693	141.513.050.538
5	20%	211.434.409.889	0,6054	128.002.391.747
Tổng	100%	1.057.172.049.443		790.193.820.077

2. Phân bổ hiện giá trị chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án cho từng loại đất theo mục đích sử dụng đất:

S T T	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ phân bổ	Phân bổ hiện giá chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật từng loại đất (Đồng)
1	Đất TMDV	58.189	6,91%	54.618.958.875
2	Đất cơ sở y tế	10.311	1,22%	9.678.394.284
3	Đất cơ sở giáo dục và đào tạo	156.917	18,64%	147.289.748.403
4	Đất ở tại đô thị	616.426	73,22%	578.606.718.515
Tổng cộng		841.843	100%	790.193.820.077

** Ghi chú: Diện tích của từng loại đất theo mục đích sử dụng đất được xác định dựa theo Bảng cân bằng sử dụng đất (xem Mục 5.e của Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất).*

II. Xác định giá đất đối với phần diện tích đất cơ sở giáo dục và đào tạo:

1. Ước tính tổng doanh phát triển:

1.1. Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng và ước tính các thông số sử dụng trong tính toán theo phương pháp thặng dư:

Để có cơ sở xác định giá đất, Tư vấn căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt (Diện tích lô đất; Mật độ xây dựng; Số tầng cao công trình; ...). Cụ thể như sau:

T T	Nội dung	Số liệu				ĐVT
		A2-1, A2-2, A2-3, A3	A4-1	A4-2	A12-1, A12-2, A12-3	
I	Thông số về khả năng sử dụng đất					
1	Diện tích đất	35.861	59.312	50.233	11.511	m ²
2	Mật độ xây dựng	40%	60%	60%	40%	
3	Số tầng	5	6	15	3	Tầng
4	Diện tích xây dựng	14.344	35.587	30.140	4.604	
5	Tổng diện tích sàn xây dựng	71.720	213.522	452.100	13.812	m ²
II	Các thông số tính toán về doanh thu					
1	Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh / diện tích sàn xây dựng	75%				
2	Diện tích sàn thương phẩm	53.790	160.142	339.075	10.359	m ²
	Tầng 1	10.758	26.690	22.605	3.453	m ²

T T	Nội dung	Số liệu				ĐVT
		A2-1, A2-2, A2-3, A3	A4-1	A4-2	A12-1, A12-2, A12-3	
	Tầng 2 trở lên	43.032	133.452	316.470	6.906	m ²
3	Đơn giá cho thuê sàn giáo dục					
	Tầng 1	189.000	260.000	283.000	189.000	Đồng/m ² /tháng
	Tầng 2 trở lên	123.000	169.000	184.000	123.000	
III	Các thông số tính toán chi phí					
1	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	1%				Doanh thu cho thuê sàn giáo dục
2	Chi phí quản lý, vận hành cho thuê sàn giáo dục	10%				Doanh thu cho thuê sàn giáo dục
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15%				Tổng chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá.
IV	Các chỉ số khác					
1	Tỷ giá USD/VNĐ (theo ngân hàng Vietcombank ngày 02/02/2024)	24.500				Tỷ giá bán USD
2	Tỷ lệ chiết khấu	10,56%				/năm
3	Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục	3,78%				/năm
4	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng năm thứ 3	40%				
5	Tỷ lệ tăng tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng	5%				/năm
6	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng tối đa	90%				

Trong đó:

a) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh / diện tích sàn xây dựng:

Theo quy định tại Mục 3.1, Khoản 3, Điều 3, Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thẳng dư trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh / diện tích sàn xây dựng là 75%.

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:

Theo quy định tại Mục a, Khoản 1, Điều 4, Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp

thặng dư trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng là 1% trên doanh thu trước thuế của Dự án.

c) Chi phí quản lý, vận hành cho thuê sân giáo dục:

Theo quy định tại Mục b, Khoản 1, Điều 4, Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, chi phí quản lý, vận hành cho thuê sân giáo dục là 10% trên doanh thu trước thuế cho thuê sân giáo dục.

d) Tỷ lệ chiết khấu: Xem mục I.1.7 phụ lục này.

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

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 4, Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là 15% nhân với Tổng chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá.

e) Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục:

*Theo Điểm d Khoản 2, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất như sau:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;

*Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo **mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng**; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;*

Căn cứ thông tin 3 hợp đồng thuê mặt bằng để ước tính giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục tại mục 1.2.1 như sau:

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

$$= {}^{(3-1)}\sqrt{1,07} = 1,0344 (*)$$

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

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

Tỷ lệ tăng giá năm 3 so với năm 1 là:

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

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

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

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

- Thông tin 3: Thời gian thuê 5 năm, giá cho thuê ổn định trong 3 năm đầu, từ năm 4 trở đi, tăng/giảm không quá 10%/2 năm. Để đảm bảo hiệu quả sử dụng đất cao nhất, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá là 10%/4 năm. Như vậy tỷ lệ tăng giá bình quân mỗi năm là:

$$= \sqrt[4]{1,1} = 1,0323 (*)$$

Tương đương tỷ lệ tăng giá là 3,23%/năm.

- Từ 3 thông tin tỷ lệ tăng giá trên, Tư vấn ước tính tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục là: (3,44% + 4,67% + 3,23%)/3 = 3,78%.

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

g) Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng:

Theo quy định tại Mục a, Khoản 2, Điều 3, Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thặng dư trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, dự án thuộc địa bàn quận Ngũ Hành Sơn, tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 40%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

1.2. Ước tính giá cho thuê sàn giáo dục tầng 2 trở lên:

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

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

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

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

- Trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước (ngày 18/3/2024), Tư vấn không thu thập được thông tin Hợp đồng cho thuê của đầy đủ các tầng từ tầng 2 trở lên tại các tòa nhà chuyên kinh doanh mặt bằng cho thuê trong thành phố. Tư vấn chỉ thu thập được Hợp đồng cho thuê mặt bằng tại tầng 5 tòa nhà TTX (số 81 Quang Trung, Tp. Đà Nẵng), tầng 2 tòa nhà Quang Nguyễn Tower (số 244C Nguyễn Hữu Thọ, Tp. Đà Nẵng) và tầng 1 đến 8, tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền, Đà Nẵng.

Do đó, Tư vấn đề xuất ước tính giá thuê mặt bằng bình quân từ tầng 2 trở lên theo giá thuê mặt bằng bình quân của thông tin nói trên (sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt về cùng điều kiện với các tòa nhà cơ sở giáo dục đào tạo tại Khu đô thị Công nghệ FPT).

1.2.1. Khảo sát và thu thập thông tin:

Công ty CP Đô thị FPT Đà Nẵng có cung cấp 01 hợp đồng cho thuê mặt bằng với mục đích sử dụng là kinh doanh giáo dục tại tòa nhà FPT Plaza 1 - Khu đô thị Công nghệ FPT. Tuy nhiên, Tư vấn nhận định đây là hợp đồng nội bộ, giá không phản ánh đúng thị trường nên không sử dụng làm tài sản so sánh.

Tư vấn thu thập được 03 hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục đủ điều kiện sử dụng làm thông tin tài sản so sánh để ước tính giá thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục tại các tòa nhà cơ sở giáo dục, đào tạo tại Khu đô thị Công nghệ FPT. Cụ thể như sau:

TT	Yếu tố	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 5, tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN, số 81 Quang Trung, Tp. Đà Nẵng.	Tầng 2, tòa nhà Quang Nguyễn Tower, số 244C Nguyễn Hữu Thọ, Tp. Đà Nẵng.	Tầng 1 đến 8, tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền, Tp. Đà Nẵng.
2	Vị trí, địa điểm	Tọa lạc số 81 đường Quang Trung, cách trung tâm Thành phố khoảng 1,5km; cách cơ sở giáo dục 0km, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1km.	Tọa lạc tại số 244C đường Nguyễn Hữu Thọ, cách trung tâm Thành phố khoảng 3,8km; cách cơ sở giáo dục 0km, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1km.	Tọa lạc số 654-656-658 Ngô Quyền, cách trung tâm Thành phố khoảng 3,6km; cách cơ sở giáo dục 0km, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1-3km.
3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
4	Hiện trạng, môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
5	Quy mô tòa nhà	12 tầng	18 tầng	9 tầng
6	Mục đích kinh doanh	Trung tâm ngoại ngữ	Trung tâm ngoại ngữ	Trung tâm giáo dục đào tạo
7	Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	2015	2016	2020
8	Ngày HĐ/PLHĐ	13/06/2017	19/10/2022	20/01/2020
9	Thời hạn cho thuê	5 năm	3 năm	5 năm
10	Diện tích cho thuê	750 (m ²)	408,34 (m ²)	610 (m ²)
11	Tầng thuê	Tầng 5	Tầng 2	Tầng 1 đến 8
12	Đơn giá cho thuê (Đồng/m ² /tháng)	214.000 (*)	293.000 (**)	216.432 (***)

TT	Yếu tố	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá thuê	Chưa bao gồm VAT. Trong 02 năm đầu. 200.000đ/m ² /tháng. Trong 03 năm tiếp theo nếu giá thị trường do bộ phận giá Sở Tài chính Tp. Đà Nẵng công bố thay đổi (7%) thì hai bên điều chỉnh giá theo thỏa thuận, nếu không có thỏa thuận thì giữ nguyên giá như hợp đồng.	Giá thuê đã bao gồm VAT. - Năm 1: 262.000 đ/m ² /tháng; - Năm 2: 275.000 đ/m ² /tháng; - Năm 3: 288.750 đ/m ² /tháng; - Phí quản lý tòa nhà: 18.000 đ/m ² /tháng.	Giá thuê đã bao gồm VAT, 210.000 đ/m ² /tháng, ổn định trong 3 năm đầu, từ năm 4 trở đi, tăng/giảm không quá 10%/2 năm.
14	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)	214.000	= 293.000/1,1 = 266.364	= 216.432/1,1 = 196.756

Ghi chú:

(*) Giá cho thuê của TSSS1 tại thời điểm tháng 6/2017 là 200.000 đồng/m²/tháng, 2 năm đầu không tăng giá, 3 năm tiếp theo tăng giá là 7% nên tại thời điểm 18/3/2024 (thời điểm thẩm định giá), giá cho thuê sẽ là $200.000 \times 1,07 = 214.000$ (Đồng/m²/tháng).

(**) Giá thuê của TSSS2 tại thời điểm 18/3/2024 (thời điểm thẩm định giá) là 275.000 đồng/m²/tháng, phí quản lý tòa nhà là 18.000 đồng/m²/tháng.

(***) Giá cho thuê của TSSS3 tại thời điểm tháng 02/2020 là 210.000 đồng/m²/tháng, ổn định trong 3 năm đầu, năm thứ 4 trở đi, tăng giá là 10%/2 năm nên tại thời điểm 18/3/2024 (thời điểm thẩm định giá), giá cho thuê sẽ là $210.000 \times 1,1 = 231.000$ (Đồng/m²/tháng).

TSSS1 thuộc tầng 5 của tòa nhà 12 tầng, TSSS2 thuộc tầng 2 của tòa nhà 18 tầng, TSSS3 là tầng 1 đến tầng 8 của tòa nhà 9 tầng. Giá cho thuê của TSSS3 là giá bình quân từ tầng 1 đến tầng 8. Do đó, để xác định giá cho thuê từ tầng 2 trở lên của TSSS3 (tương tự TSSS1 và TSSS2), Tư vấn khảo sát thị trường để ước tính tỷ lệ giá cho thuê tầng 2 trở lên so với giá cho thuê tầng 1, cụ thể như sau:

DVT: Đồng/m²/tháng hoặc USD/m²/tháng

S T T	Mặt bằng cho thuê	Giá thuê			Thời điểm	Nguồn thông tin
		Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ		
		(1)	(2)	(3) = (2)/(1)		
1	Trung tâm thương mại Vincom, số 910A Ngô Quyền	1.500.000	740.250	49%	Năm 2023	Hợp đồng thuê mặt bằng
2	Tòa nhà Luxury, số 205 Trần Phú	940.000	602.000	64%	Năm 2023	
3	Tòa nhà Home Center, số 142 Nguyễn Thị Minh Khai	14,5\$	9,5\$	66%	Năm 2024	Theo điều tra thị trường

S T T	Mặt bằng cho thuê	Giá thuê			Thời điểm	Nguồn thông tin
		Tầng 1	Tầng 2	Tỷ lệ		
		(1)	(2)	(3) = (2) / (1)		
4	Tòa nhà Logi 3, số 01 Nguyễn Văn Linh	44\$	25\$	57%	Quý I/2024	Báo cáo thị trường BDS Đà Nẵng của Hội môi giới bất động sản Việt Nam
5	Tòa nhà DMT, số 484-486 đường 2/9	16\$	13\$	81%		
6	Tòa nhà Crystal Tower, số 65 Hải Phòng	25\$	19\$	76%		
7	Tòa nhà văn phòng 2-9, số 168-170 Xô Viết Nghệ Tĩnh	8\$	5\$	63%		
8	Indochina Riverside Tower, số 74 Bạch Đằng	41\$	28\$	68%		
Tỷ lệ bình quân				65%		

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

TSSS3 cho thuê từ tầng 1 đến 8, tổng diện tích 2.415m². Từ vấn quy đổi giá cho thuê bình quân từ tầng 1 đến tầng 8 của TSSS3 về giá cho thuê tầng 2 trở lên tương tự TSSS1 và TSSS2 như sau:

$$= 231.000 \times \frac{2.415}{\left(\frac{2.415}{8} \times \frac{1}{65\%}\right) + \left(2.415 - \frac{2.415}{8}\right)} = 216.432$$

Như vậy, giá cho thuê từ tầng 2 trở lên của TSSS3 là 216.432 đồng/m²/tháng.

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

1.2.2.1. Các tòa nhà quy mô 3 và 5 tầng (các tòa nhà A2-1, A2-2, A2-3, A3, A12-1, A12-2, A12-3):

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

Các tài sản có quy mô xây dựng và chiều cao công trình khác nhau nên chi phí đầu tư xây dựng công trình cũng khác nhau. Giá thành sản phẩm xây dựng của dự án khác nhau sẽ ảnh hưởng đến giá cho thuê sàn. Từ vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng được quy định tại Bảng 27, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng) để ước tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tòa nhà	Các tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo tại Khu đô thị công nghệ FPT, quy mô 3 và 5 tầng.	Tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN.	Tòa nhà Quang Nguyễn Tower.	Tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền.
2	Quy mô xây dựng	3 và 5 tầng	12 tầng	18 tầng	9 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (chưa bao gồm thuế GTGT) (Đồng/m ²)	7.357.273	10.197.273	11.357.273	9.759.091

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Tỷ lệ (%)	100%	100% x (10.197.273/ 7.357.273) = 138,6%	100% x (11.357.273/ 7.357.273) = 154,4%	100% x (9.759.091/ 7.357.273) = 132,6%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 138,6%)/ 138,6% = -27,8%	(100% - 154,4%)/ 154,4% = -35,2%	(100% - 132,6%)/ 132,6% = -24,6%

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

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

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

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

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

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

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tòa nhà	Tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN.	Tòa nhà Quang Nguyễn Tower.	Tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền.
2	Quy mô xây dựng	3 và 5 tầng	12 tầng	18 tầng	9 tầng
3	Thời điểm đưa vào sử dụng	Chưa xây dựng	2015	2016	2020

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	100%	100% - (2024 - 2015)/75 = 88,0%	100% - (2024 - 2016)/75 = 89,3%	100% - (2024 - 2020)/75 = 94,7%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 88,0%)/88,0% = 13,6%	(100% - 89,3%)/89,3% = 12,0%	(100% - 94,7%)/94,7% = 5,6%

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

Những tòa nhà gần trung tâm Thành phố, nằm trong khu vực đông dân cư, điều kiện an ninh tốt, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn thì mức giá thuê cao hơn; Tòa nhà ở xa trung tâm hơn nhưng vẫn thuộc khu vực đông dân cư, có mức giá thuê bằng khoảng 70%-80% so với mức giá thuê ở khu vực trung tâm. Những khu vực cách xa khu trung tâm từ trên 5-7km có mức giá thuê chỉ bằng khoảng 60%-70% so với khu vực trung tâm; những khu vực xa trung tâm trên 10km mức giá thuê chỉ bằng khoảng 40%-50% so với khu vực trung tâm.

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

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

- TSCĐG tọa lạc tại Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, cách trung tâm Thành phố khoảng 12km, có vị trí kém thuận lợi nhất. Tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS1 tọa lạc tại số 81 đường Quang Trung, vị trí trung tâm Thành phố. Tư vấn đề xuất tỷ lệ là 150%.

- TSSS2 tọa lạc tại số 244C đường Nguyễn Hữu Thọ, cách trung tâm Thành phố khoảng 3,8km; Tư vấn đề xuất tỷ lệ 130%.

- TSSS3 tọa lạc tại số 654-656-658 Ngô Quyền, cách trung tâm Thành phố khoảng 3,8km; Tư vấn đề xuất tỷ lệ 130%.

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

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Các tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo (3 và 5 tầng) tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tầng 5, tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN, số 81 Quang Trung	Tầng 2, tòa nhà Quang Nguyễn Tower, số 244C Nguyễn Hữu Thọ	Tầng 1 đến 8, tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền
2	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)		214.000	266.364	196.756

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
3.1	Quy mô công trình	3 và 5 tầng	12 tầng	18 tầng	9 tầng
	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	7.357.273	10.197.273	11.357.273	9.759.091
	Tỷ lệ	100%	138,6%	154,4%	132,6%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-27,8%	-35,2%	-24,6%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-59.492	-93.760	-48.402
3.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2015	2016	2020
	Chất lượng còn lại	100%	88,0%	89,3%	94,7%
	Tỷ lệ	100%	88,0%	89,3%	94,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,6%	12,0%	5,6%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		29.104	31.964	11.018
3.3	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc Khu đô thị công nghệ FPT	Tọa lạc tại số 81 đường Quang Trung	Tọa lạc tại số 244C đường Nguyễn Hữu Thọ	Tọa lạc tại số 654-656-658 Ngô Quyền
	Tỷ lệ	100%	150%	130%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,3%	-23,1%	-23,1%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-71.262	-61.530	-45.451
4	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		112.350	143.038	113.921
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn		123.000 (Đồng/m ² /tháng) (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		9,48%	-14,01%	7,97%

Kết luận: Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục bình quân, tầng 2 trở lên tại tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo, quy mô 3 và 5 tầng, tại Khu đô thị công nghệ FPT (các tòa nhà A2-1, A2-2, A2-3, A3, A12-1, A12-2, A12-3) là: **123.000 đồng/m²/tháng**.

Và giá cho thuê mặt bằng tầng 2 trở lên bằng 65% giá cho thuê mặt bằng tầng 1. Do đó, giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục bình quân, tầng 1 tại tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo, quy mô 3 và 5 tầng, tại Khu đô thị công nghệ FPT (các tòa nhà A2-1, A2-2, A2-3, A3, A12-1, A12-2, A12-3) bằng: $123.000/65\% = 189.000$ (Đồng/m²/tháng).

1.2.2.2. Tòa nhà quy mô 6 tầng (tòa nhà A4-1):

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

Tương tự mục 1.2.2.1 ở trên, tư vấn xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tòa nhà	Các tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo tại Khu đô thị công nghệ FPT.	Tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN.	Tòa nhà Quang Nguyễn Tower.	Tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền.

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Quy mô xây dựng	6 tầng	12 tầng	18 tầng	9 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (chưa bao gồm thuế GTGT) (Đồng/m ²)	9.470.000	10.197.273	11.357.273	9.759.091
4	Tỷ lệ (%)	100%	100% x (10.197.273/ 9.470.000) = 107,7%	100% x (11.357.273/ 9.470.000) = 119,9%	100% x (10.197.273/ 9.759.091) = 103,1%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 107,7%)/ 107,7% = -7,1%	(100% - 119,9%)/ 119,9% = -16,6%	(100% - 103,1%)/ 103,1% = -3,0%

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà: Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1 ở trên.

c. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí tòa nhà: Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1 ở trên.

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

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Các tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo (6 tầng) tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tầng 5, tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN, số 81 Quang Trung	Tầng 2, tòa nhà Quang Nguyên Tower, số 244C Nguyễn Hữu Thọ	Tầng 1 đến 8, tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền
2	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)		214.000	266.364	196.756
3	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
3.1	Quy mô công trình	6 tầng	12 tầng	18 tầng	9 tầng
	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	9.470.000	10.197.273	11.357.273	9.759.091
	Tỷ lệ	100%	107,7%	119,9%	103,1%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,1%	-16,6%	-3,0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-15.194	-44.216	-5.903
3.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2015	2016	2020
	Chất lượng còn lại	100%	88,0%	89,3%	94,7%
	Tỷ lệ	100%	88,0%	89,3%	94,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,6%	12,0%	5,6%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		29.104	31.964	11.018
3.3	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc Khu đô thị công nghệ FPT	Tọa lạc tại số 81 đường Quang Trung	Tọa lạc tại số 244C đường Nguyễn Hữu Thọ	Tọa lạc tại số 654-656-658 Ngô Quyền

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	150%	130%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33.3%	-23.1%	-23.1%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-71.262	-61.530	-45.451
4	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		156.648	192.582	156.420
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ² /tháng)		169.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		7,89%	-12,25%	8,04%

Kết luận: Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục bình quân, tầng 2 trở lên tại tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo, quy mô 6 tầng, tại Khu đô thị công nghệ FPT (tòa nhà A4-1) là: **169.000 đồng/m²/tháng**.

Và giá cho thuê mặt bằng tầng 2 trở lên bằng 65% giá cho thuê mặt bằng tầng 1. Do đó, giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục bình quân, tầng 1 tại tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo, quy mô 6 tầng, tại Khu đô thị công nghệ FPT (tòa nhà A4-1) bằng:

$$169.000/65\% = 260.000 \text{ (Đồng/m}^2\text{/tháng)}.$$

1.2.2.3. Tòa nhà quy mô 15 tầng (tòa nhà A4-2):

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

Tương tự mục 1.2.2.1 ở trên, tư vấn xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tòa nhà	Các tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo tại Khu đô thị công nghệ FPT.	Tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN.	Tòa nhà Quang Nguyễn Tower.	Tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền.
2	Quy mô xây dựng	15 tầng	12 tầng	18 tầng	9 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (chưa bao gồm thuế GTGT) (Đồng/m ²)	10.197.273	10.197.273	11.357.273	9.759.091
4	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100% x (11.357.273/ 10.197.273) = 111,4%	100% x (9.759.091/ 10.197.273) = 95,7%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	(100% - 111,4%)/ 111,4% = -10,2%	(100% - 95,7%)/ 95,7% = 4,5%

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà: Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1 ở trên.

c. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí tòa nhà: Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1 ở trên.

d. Bảng điều chỉnh giá của các TSSS, xác định giá cho thuê của TSCĐG:

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Các tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo (15 tầng) tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tầng 5, tòa nhà Cơ quan TTXVN tại MT-TN, số 81 Quang Trung	Tầng 2, tòa nhà Quang Nguyễn Tower, số 244C Nguyễn Hữu Thọ	Tầng 1 đến 8, tòa nhà 654-656-658 Ngô Quyền
2	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)		214.000	266.364	196.756
3	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
3.1	Quy mô công trình	15 tầng	12 tầng	18 tầng	9 tầng
	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	10.197.273	10.197.273	11.357.273	9.759.091
	Tỷ lệ	100%	100%	111,4%	95,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	-10,2%	4,5%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		0	-27.169	8.854
3.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2015	2016	2020
	Chất lượng còn lại	100%	88,0%	89,3%	94,7%
	Tỷ lệ	100%	88,0%	89,3%	94,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		13,6%	12,0%	5,6%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		29.104	31.964	11.018
3.3	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc Khu đô thị công nghệ FPT	Tọa lạc tại số 81 đường Quang Trung	Tọa lạc tại số 244C đường Nguyễn Hữu Thọ	Tọa lạc tại số 654-656-658 Ngô Quyền
	Tỷ lệ	100%	150%	130%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,3%	-23,1%	-23,1%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-71.262	-61.530	-45.451
4	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		171.842	209.629	171.177
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn		184.000 (Đồng/m ² /tháng) (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		7,08%	-12,23%	7,49%

Kết luận: Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục bình quân, tầng 2 trở lên tại tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo, quy mô 15 tầng, tại Khu đô thị công nghệ FPT (tòa nhà A4-2) là: **184.000 đồng/m²/tháng**.

Và giá cho thuê mặt bằng tầng 2 trở lên bằng 65% giá cho thuê mặt bằng tầng 1. Do đó, giá cho thuê mặt bằng kinh doanh giáo dục bình quân, tầng 1 tại tòa nhà cơ sở giáo dục và đào tạo, quy mô 15 tầng, tại Khu đô thị công nghệ FPT (tòa nhà A4-2) bằng:

$$184.000/65\% = \mathbf{283.000 \text{ (Đồng/m}^2\text{/tháng)}}$$

1.3. Ước tính doanh thu phát triển của khu đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:

- Doanh thu cho thuê sân giáo dục = Diện tích cho thuê sân giáo dục (x) Giá cho thuê sân giáo dục (x) Tỷ lệ lấp đầy cho thuê sân giáo dục (x) Tỷ lệ tăng giá cho thuê sân giáo dục (x) Thời gian cho thuê. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê sân giáo dục	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3		Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4		Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5	
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sân giáo dục	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sân giáo dục	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sân giáo dục
1	1,0000	0%	0	0%	0	0%	0
2	1,0354	0%	0	0%	0	0%	0
3	1,0721	40%	212.881.514.250	0%	0	0%	0
4	1,1101	45%	248.542.132.811	40%	110.463.170.138	0%	0
5	1,1494	50%	286.584.573.327	45%	128.963.057.997	40%	114.633.829.331
6	1,1901	55%	327.147.198.901	50%	148.703.272.228	45%	133.832.945.005
7	1,2322	60%	370.378.255.712	55%	169.756.700.535	50%	154.324.273.213
8	1,2758	65%	416.403.753.013	60%	192.186.347.545	55%	176.170.818.583
9	1,3210	70%	465.384.290.832	65%	216.071.277.886	60%	199.450.410.357
10	1,3678	75%	517.490.352.276	70%	241.495.497.729	65%	224.245.819.320
11	1,4162	80%	572.862.771.216	75%	268.529.424.008	70%	250.627.462.407
12	1,4663	85%	631.684.384.607	80%	297.263.239.815	75%	278.684.287.327
13	1,5182	90%	694.103.438.629	85%	327.771.068.241	80%	308.490.417.168
14	1,5719	90%	720.343.012.460	90%	360.171.506.230	85%	340.161.978.106
15	1,6275	90%	747.561.011.079	90%	373.780.505.540	90%	373.780.505.540
16	1,6851	90%	775.801.908.339	90%	387.900.954.169	90%	387.900.954.169
17	1,7448	90%	805.110.178.093	90%	402.555.089.047	90%	402.555.089.047
18	1,8066	90%	835.530.294.196	90%	417.765.147.098	90%	417.765.147.098
19	1,8706	90%	867.106.730.502	90%	433.553.365.251	90%	433.553.365.251

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê sản giáo dục	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3		Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4		Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5	
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sản giáo dục	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sản giáo dục	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sản giáo dục
20	1,9368	90%	899.883.960.865	90%	449.941.980.432	90%	449.941.980.432
21	2,0054	90%	933.906.459.138	90%	466.953.229.569	90%	466.953.229.569
22	2,0764	90%	969.218.699.176	90%	484.609.349.588	90%	484.609.349.588
23	2,1499	90%	1.005.865.154.832	90%	502.932.577.416	90%	502.932.577.416
24	2,2260	90%	1.043.890.299.961	90%	521.945.149.981	90%	521.945.149.981
25	2,3048	90%	1.083.338.608.417	90%	541.669.304.208	90%	541.669.304.208
26	2,3864	90%	1.124.299.027.906	90%	562.149.513.953	90%	562.149.513.953
27	2,4709	90%	1.166.816.032.285	90%	583.408.016.142	90%	583.408.016.142
28	2,5584	90%	1.210.934.095.405	90%	605.467.047.703	90%	605.467.047.703
29	2,6490	90%	1.256.697.691.122	90%	628.348.845.561	90%	628.348.845.561
30	2,7428	90%	1.304.195.767.142	90%	652.097.883.571	90%	652.097.883.571
31	2,8399	90%	1.353.472.797.321	90%	676.736.398.661	90%	676.736.398.661
32	2,9404	90%	1.404.617.729.366	90%	702.308.864.683	90%	702.308.864.683
33	3,0445	90%	1.457.719.510.985	90%	728.859.755.492	90%	728.859.755.492
34	3,1523	90%	1.512.822.616.031	90%	756.411.308.016	90%	756.411.308.016
35	3,2639	90%	1.570.015.992.214	90%	785.007.996.107	90%	785.007.996.107
36	3,3794	90%	1.629.344.113.386	90%	814.672.056.693	90%	814.672.056.693
37	3,4990	90%	704.558.500.462	90%	352.279.250.231	90%	352.279.250.231
TỔNG CỘNG			31.126.512.856.260		15.292.728.151.464		15.011.975.829.929

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê sản giáo dục	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6		Tổng Doanh thu cho thuế sản giáo dục	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sản giáo dục			
1	1,0000	0%	0	0	0,9045	0
2	1,0354	0%	0	0	0,8181	0
3	1,0721	0%	0	212.881.514.250	0,7400	157.532.320.545
4	1,1101	0%	0	359.005.302.949	0,6693	240.282.249.264
5	1,1494	0%	0	530.181.460.656	0,6054	320.971.856.281
6	1,1901	40%	118.962.617.782	728.646.033.916	0,5475	398.933.703.569
7	1,2322	45%	138.891.845.892	833.351.075.353	0,4952	412.675.452.515
8	1,2758	50%	160.155.289.620	944.916.208.761	0,4479	423.227.969.904
9	1,3210	55%	182.829.542.827	1.063.735.521.903	0,4052	431.025.633.475
10	1,3678	60%	206.996.140.911	1.190.227.810.236	0,3665	436.218.492.451
11	1,4162	65%	232.725.500.807	1.324.745.158.438	0,3315	439.153.020.022
12	1,4663	70%	260.105.334.838	1.467.737.246.587	0,2998	440.027.626.527
13	1,5182	75%	289.209.766.095	1.619.574.690.134	0,2712	439.228.655.964
14	1,5719	80%	320.152.449.982	1.740.828.946.779	0,2453	427.025.340.645
15	1,6275	85%	353.014.921.898	1.848.136.944.057	0,2218	409.916.774.192
16	1,6851	90%	387.900.954.169	1.939.504.770.847	0,2006	389.064.657.032
17	1,7448	90%	402.555.089.047	2.012.775.445.233	0,1815	365.318.743.310
18	1,8066	90%	417.765.147.098	2.088.825.735.491	0,1641	342.776.303.194
19	1,8706	90%	433.553.365.251	2.167.766.826.255	0,1485	321.913.373.699
20	1,9368	90%	449.941.980.432	2.249.709.902.162	0,1343	302.136.039.860
21	2,0054	90%	466.953.229.569	2.334.766.147.845	0,1215	283.674.086.963
22	2,0764	90%	484.609.349.588	2.423.046.747.940	0,1099	266.292.837.599
23	2,1499	90%	502.932.577.416	2.514.662.887.081	0,0994	249.957.490.976

Năm dự án	Hệ số tăng giá cho thuê sản giáo dục	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6		Tổng Doanh thu cho thuê sản giáo dục	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê sản giáo dục			
24	2,2260	90%	521.945.149.981	2.609.725.749.903	0,0899	234.614.344.916
25	2,3048	90%	541.669.304.208	2.708.346.521.042	0,0813	220.188.572.161
26	2,3864	90%	562.149.513.953	2.810.747.569.766	0,0735	206.589.946.378
27	2,4709	90%	583.408.016.142	2.917.040.080.712	0,0665	193.983.165.367
28	2,5584	90%	605.467.047.703	3.027.335.238.513	0,0602	182.245.581.358
29	2,6490	90%	628.348.845.561	3.141.744.227.804	0,0544	170.910.885.993
30	2,7428	90%	652.097.883.571	3.260.489.417.856	0,0492	160.416.079.359
31	2,8399	90%	676.736.398.661	3.383.681.993.303	0,0445	150.573.848.702
32	2,9404	90%	702.308.864.683	3.511.544.323.415	0,0403	141.515.236.234
33	3,0445	90%	728.859.755.492	3.644.298.777.462	0,0364	132.652.475.500
34	3,1523	90%	756.411.308.016	3.782.056.540.078	0,0329	124.429.660.169
35	3,2639	90%	785.007.996.107	3.925.039.980.534	0,0298	116.966.191.420
36	3,3794	90%	814.672.056.693	4.073.360.283.464	0,0269	109.573.391.625
37	3,4990	90%	352.279.250.231	1.761.396.251.155	0,0244	42.978.068.528
TỔNG CỘNG			14.720.616.494.225	76.151.833.331.879		9.684.990.075.696

* Ghi chú: - Năm thứ 37 tính cho thời hạn 5 tháng.

2. Ước tính tổng chi phí phát triển đất cơ sở giáo dục và đào tạo:

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

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn dự án được tính toán cụ thể tại Mục I phụ lục này. Theo đó, hiện giá chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất cơ sở giáo dục và đào tạo 156.917 m² là: 147.289.748.403 đồng.

2.2. Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:

S T T	Tòa nhà	Số tầng	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (Đồng/m ²)	K _{tg}	K _{kv}	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (Đồng/m ²)	Thành tiền (Đồng)
1	A2-1, A2-2, A2-3, A3	5	71.720	7.357.273	1,014	1,016	7.579.639	543.611.709.080
2	A4-1	6	213.522	9.470.000	1,014	1,016	9.756.221	2.083.167.820.362
3	A4-2	15	452.100	10.197.273	1,014	1,016	10.505.475	4.749.525.247.500
4	A12-1, A12-2, A12-3	3	13.812	7.357.273	1,014	1,016	7.579.639	104.689.973.868
Tổng cộng								7.480.994.750.810

Trong đó:

a. *Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng*: Theo Bảng 27, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

STT	Công trình không có tầng hầm	Đã bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)	Chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)
1	Số tầng ≤ 5	8.093.000	7.357.273
2	5 < Số tầng ≤ 7	10.417.000	9.470.000
3	10 < Số tầng ≤ 15	11.217.000	10.197.273

b. *Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư (K_{kv})*

Theo Bảng 97, QĐ số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho từng loại công trình như sau:

- Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc: 1,016

c. *Hệ số điều chỉnh chỉ số giá xây dựng (K_{tg})*:

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2023, thời điểm thẩm định giá là ngày 02/02/2024, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành, để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm tháng 01 năm 2024 so với quý IV năm 2023 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

STT	Loại công trình	CSG XDCT T1.2024 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ3223/QĐ-SXD ngày 10/5/2024)	CSG XDCT QIV.2023 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ353/QĐ-SXD ngày 27/12/2023)	CSG XDCT T1.2024 so với QIV.2023
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
I	Công trình dân dụng			
1	Trụ sở cơ quan nhà nước	111,36	109,78	1,014

* **Ghi chú:** Chỉ số giá xây dựng công trình tháng 01 năm 2024 so với quý IV năm 2023 được tính như sau:

$$\frac{T1.2024}{QIV.2023} = \frac{T1.2024}{2020} \times \frac{2020}{QIV.2023} = \frac{T1.2024}{2020} \div \frac{QIV.2023}{2020}$$

2.3. Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:

Thời gian xây dựng của dự án là 05 năm, Tư vấn ước tính ước tính tỷ lệ đầu tư xây dựng mỗi năm là 20%. Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo:

Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Chi phí đầu tư hàng năm (Đồng)	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị (Đồng)
1	20%	1.496.198.950.162	0,9045	1.353.311.950.422
2	20%	1.496.198.950.162	0,8181	1.224.040.361.128
3	20%	1.496.198.950.162	0,7400	1.107.187.223.120
4	20%	1.496.198.950.162	0,6693	1.001.405.957.343
5	20%	1.496.198.950.162	0,6054	905.798.844.428
Tổng	100%	7.480.994.750.810		5.591.744.336.441

3. Xác định giá trị đất của phần diện tích đất cơ sở giáo dục và đào tạo:

3.1. Tổng doanh thu phát triển

= Doanh thu cho thuê sân giáo dục = 9.684.990.075.696 (Đồng)

3.2. Tổng chi phí phát triển

3.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng

= Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật + Chi phí đầu tư xây dựng công trình cơ sở giáo dục và đào tạo

= 147.289.748.403 + 5.591.744.336.441 = 5.739.034.084.844 (Đồng)

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

= 1% x Doanh thu cho thuê sân giáo dục

= 1% x 9.684.990.075.696 = 96.849.900.757 (Đồng)

3.2.3. Chi phí quản lý, vận hành

= 10% x Doanh thu cho thuê sân giáo dục

= 10% x 9.684.990.075.696 = 968.499.007.570 (Đồng)

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

= 15% x [Chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý, vận hành + Giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất Cơ sở giáo dục, đào tạo tại dự án (V_{gd})]

= 15% x (5.739.034.084.844 + 96.849.900.757 + 968.499.007.570 + V_{gd})

= 15% x (6.804.382.993.171 + V_{gd}) (Đồng)

3.2.5. Tổng chi phí phát triển

= Chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng + Chi phí quản lý, vận hành + Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

$$= 5.739.034.084.844 + 96.849.900.757 + 968.499.007.570$$

$$+ 15\% \times (6.804.382.993.171 + V_{gd})$$

$$= 6.804.382.993.171 + 15\% \times (6.804.382.993.171 + V_{gd}) \text{ (Đồng)}$$

3.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất Cơ sở giáo dục, đào tạo tại dự án (V_{gd}):

$$V_{gd} = \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

$$V_{gd} = 9.684.990.075.696 - [6.804.382.993.171 + 15\% \times (6.804.382.993.171 + V_{gd})]$$

$$V_{gd} = 9.684.990.075.696 - 6.804.382.993.171 - 15\% \times 6.804.382.993.171 - 15\% \times V_{gd}$$

$$V_{gd} + 15\% \times V_{gd} = 1.820.099.426.361$$

$$115\% \times V_{gd} = 1.859.949.633.549$$

$$\Rightarrow V_{gd} = 1.859.949.633.549 / 115\% = 1.617.347.507.000 \text{ (Đồng) (làm tròn).}$$

3.4. Xác định giá đất của phần diện tích đất cơ sở giáo dục, đào tạo:

$$1.617.347.507.000 \text{ đồng} / 156.917 \text{ m}^2 = 10.307.025 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn).}$$

III. Xác định giá đất đối với phần diện tích đất ở tại đô thị:

1. Ước tính tổng doanh thu phát triển đất ở:

1.1. Ước tính doanh thu phát triển đất ở phân lô:

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

Đơn vị tư vấn thực hiện điều tra, khảo sát thông tin về giá đất (giao dịch bất động sản) từ các nguồn: Cục thuế Đà Nẵng; Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; Đơn vị/tổ chức đấu giá tài sản; Môi giới bất động sản. Là các thông tin trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất (tháng 2/2024) trở về trước, ưu tiên sử dụng thông tin gần nhất với thời điểm định giá.

1.1.1.1. Đường quy hoạch 7,5m:

Đối với đường quy hoạch 7,5m trong dự án, Tư vấn thu thập được 03 thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Thông tin 1: Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 232. Địa chỉ: Lô 15 Khu B2-87, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 2: Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 257. Địa chỉ: Lô 9 Khu B2-59, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 3: Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 218. Địa chỉ: Lô 10 Khu B2-21, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

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

Tư vấn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất ở liền kề các đường quy hoạch 7,5m trong dự án. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất ở liền kề, tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.	Thửa đất số 145, tờ bản đồ số 232. Địa chỉ: Lô 15 Khu B2-87, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.	Thửa đất số 221, tờ bản đồ số 257. Địa chỉ: Lô 9 Khu B2-59, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.	Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 218. Địa chỉ: Lô 10 Khu B2-21, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá: Tháng 2/2024	20/11/2023	23/10/2023	09/10/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		102,00	108,00	90,00
	Mặt tiền (m)		6,00	6,00	6,00
	Chiều sâu (m)		17,00	18,00	15,00
	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
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		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.320.000.000	1.500.000.000	1.200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		2.400.000.000	2.500.000.000	2.250.000.000

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		102,00	108,00	90,00
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.320.000.000	1.500.000.000	1.200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		2.400.000.000	2.500.000.000	2.250.000.000
3	Xác định 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 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.320.000.000	1.500.000.000	1.200.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		2.400.000.000	2.500.000.000	2.250.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng/m ²)		12.941.176	13.888.889	13.333.333
	Giá đất theo thông tin điều tra thị trường (Đồng/m ²)		23.529.412	23.148.148	25.000.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7,5m Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	7,5m	7,5m	7,5m	7,5m
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)		102,00	108,00	90,00
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		6,00	6,00	6,00
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)		17,00	18,00	15,00
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	(Đồng/m ²)				
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.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	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		23.529.412	23.148.148	25.000.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		23.893.000 (làm tròn)		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,5%	3,2%	-4,4%

Kết luận: Giá đất ở liền kề tọa lạc đường quy hoạch 7,5m tại Khu đô thị Công nghệ FPT (làm tròn) là **23.893.000 đồng/m²**.

1.1.1.2. Đường quy hoạch 7m x 2 làn:

Đối với đường quy hoạch 7m x 2 làn trong dự án, Tư vấn thu thập được 03 thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Thông tin 1: Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 270. Địa chỉ: Lô 28 Khu B2-120, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 2: Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 270. Địa chỉ: Lô 15 Khu B2-137, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 3: Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 285. Địa chỉ: Lô 11 Khu B2-135, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

Tư vấn nhận định thông tin giá trị thửa đất kê khai trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn giá khảo sát thị trường, nên không thể sử dụng để tính toán. Tư vấn áp dụng Tiêu chuẩn Thẩm định giá để tiến hành thu thập các thông tin giao dịch trên thị trường. Trong đó, các thông tin rao bán là ý kiến chủ quan của người bán nên tư vấn dựa trên tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với nhau, tương quan so sánh giữa các thông tin thu thập được với các đường khác trong khu vực, tham khảo ý kiến những chuyên gia về

lĩnh vực bất động sản và dựa trên kinh nghiệm về thị trường bất động sản tại địa phương để ước tính và đề xuất mức giá phù hợp.

Tư vấn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất ở liền kề đường quy hoạch 7m x 2 lần trong dự án. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất ở liền kề, tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2 lần, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.	Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 270. Địa chỉ: Lô 28 Khu B2-120, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Thửa đất số 133, tờ bản đồ số 270. Địa chỉ: Lô 15 Khu B2-137, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 285. Địa chỉ: Lô 11 Khu B2-135, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá: Tháng 02/2024	21/12/2023	28/10/2023	21/07/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7m x 2	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7m x 2	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7m x 2	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 7m x 2
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		108,0	99,0	108,0
	Mặt tiền (m)		6,0	6,0	6,0
	Chiều sâu (m)		18,0	16,5	18,0

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
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		Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.800.000.000	1.520.000.000	2.200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		2.850.000.000	2.650.000.000	2.800.000.000

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		108,0	99,0	108,0
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.800.000.000	1.520.000.000	2.200.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		2.850.000.000	2.650.000.000	2.800.000.000
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				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyên nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.800.000.000	1.520.000.000	2.200.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		2.850.000.000	2.650.000.000	2.800.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng/m ²)		16.666.667	15.353.535	20.370.370
	Giá đất theo thông tin điều tra thị trường (Đồng/m ²)		26.388.889	26.767.677	25.925.926
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 7m x 2, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	7m x 2	7m x 2	7m x 2	7m x 2
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)		108,0	99,0	108,0
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		6,0	6,0	6,0
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)		18,0	16,5	18,0
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.8	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.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	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		26.388.889	26.767.677	25.925.926
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		26.361.000 (làm tròn)		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,1%	-1,5%	-1,7%

Kết luận: Giá đất ở liền kề tọa lạc đường quy hoạch 7m x 2 làn tại Khu đô thị Công nghệ FPT (làm tròn) là **26.361.000 đồng/m²**.

1.1.1.3. Đường 9,5m:

Đối với đường quy hoạch 9,5m trong dự án, Tư vấn thu thập được 03 thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Thông tin 1: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 243. Địa chỉ: Lô 9 Khu B2-36, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 2: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 256. Địa chỉ: Lô 7 Khu B2-39, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 3: Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 270. Địa chỉ: Lô 2 Khu B2-117, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

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

Tư vấn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất ở liền kề các đường quy hoạch 9.5m trong dự án. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất ở liền kề, tọa lạc mặt tiền đường quy hoạch 9,5m Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.	Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 243. Địa chỉ: Lô 9 Khu B2-36, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 256. Địa chỉ: Lô 7 Khu B2-39, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Thửa đất số 12, tờ bản đồ số 270. Địa chỉ: Lô 2 Khu B2-117, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá: Tháng 2/2024	10/10/2023	16/09/2023	09/11/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 9,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 9,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 9,5m	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 9,5m
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		108,0	108,0	109,3
	Mặt tiền (m)		6,0	6,0	6,0
	Chiều sâu (m)		18,0	18,0	18,22
	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
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		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.800.000.000	1.600.000.000	1.710.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		3.700.000.000	3.700.000.000	3.650.000.000

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		108,0	108,0	109,3
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.800.000.000	1.600.000.000	1.710.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		3.700.000.000	3.700.000.000	3.650.000.000
3	Xác định 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 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		1.800.000.000	1.600.000.000	1.710.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		3.700.000.000	3.700.000.000	3.650.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng/m ²)		16.666.667	14.814.815	15.645.014
	Giá đất theo thông tin điều tra thị trường (Đồng/m ²)		34.259.259	34.259.259	33.394.328
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường quy hoạch 9,5m, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	9,5m	9,5m	9,5m	9,5m
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)		108,0	108,0	109,3
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		6,0	6,0	6,0
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)		18,0	18,0	18,22
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
6.8	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.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	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		34.259.259	34.259.259	33.394.328
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		33.971.000 (làm tròn)		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,8%	-0,8%	1,7%

Kết luận: Giá đất ở liền kề tọa lạc đường quy hoạch 9,5m tại Khu đô thị Công nghệ FPT (làm tròn) là **33.971.000 đồng/m²**.

1.1.1.4. Đường quy hoạch 5,5m:

- Tại thời điểm định giá, khu vực tài sản cần định giá không có giao dịch của các lô đất ở tọa lạc đường quy hoạch 5,5m. Các trục đường có độ rộng mặt đường khác nhau sẽ có khả năng sinh lợi trong kinh doanh và điều kiện thuận lợi trong giao thông khác nhau. Tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt giữa các loại đường có độ rộng khác nhau dựa trên cơ sở tỷ lệ giá đất theo quy định của UBND thành phố (đã bao gồm hệ số điều chỉnh giá đất) của các loại đường.

- Áp dụng Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, Tư vấn ước tính tỷ lệ chênh lệch theo bảng giá

đất và hệ số điều chỉnh giữa giá đất ở đường 7.5m ($10.660.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2$) và đường 5.5m ($9.120.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2$) để làm cơ sở ước tính giá đất đường 5.5m của Dự án.

- Giá đất ở liền kề đường 7.5m đã được ước tính tại mục 1.1.1.2 là 23.893.000 đồng/m².
Nhu vậy, giá đất ở liền kề các lô đất tọa lạc đường quy hoạch 5.5m là:

$$\begin{aligned} &= 23.893.000 \text{ đồng/m}^2 \times \{(9.120.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2)/(10.660.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2)\} \\ &= \mathbf{20.441.000 \text{ đồng/m}^2}. \end{aligned}$$

1.1.1.5. Đường quy hoạch 10,5m:

Do đặc điểm khu vực tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định không có giao dịch của các lô đất ở tọa lạc đường quy hoạch 10,5m. Căn cứ theo hiện trạng dự án, đường quy hoạch 9,5m (trục Shophouse, trục Bắc - Nam) thuận lợi hơn về giao thông, kinh doanh so với đường quy hoạch nội bộ 10,5m trong dự án, tuy nhiên xét về độ rộng đường và mức độ thông thoáng thì đường quy hoạch nội bộ 10,5m ưu thế hơn.

Trên cơ sở tham khảo thông tin dịch vụ môi giới bất động sản tại khu vực dự án FPT (Anh Mãi 0905666132; Chị Hà 0905889211; Anh Phước 0989788231) kết hợp hiện trạng dự án nêu trên, Tư vấn đề xuất giá đất đường quy hoạch 10,5m bằng 105% giá đất đường quy hoạch 9,5m.

Giá đất ở liền kề đường 9,5m đã được ước tính tại mục 1.1.1.4 là 33.971.000 đồng/m².
Nhu vậy, giá đất ở liền kề bình quân của các lô đất tọa lạc đường 10,5m là:

$$= 33.971.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,05 = \mathbf{35.670.000 \text{ đồng/m}^2}.$$

1.1.1.6. Đường quy hoạch 15m:

- Tại thời điểm định giá, khu vực tài sản cần định giá không có giao dịch của các lô đất ở tọa lạc đường quy hoạch 15m. Các trục đường có độ rộng mặt đường khác nhau sẽ có khả năng sinh lợi trong kinh doanh và điều kiện thuận lợi trong giao thông khác nhau. Tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt giữa các loại đường có độ rộng khác nhau dựa trên cơ sở tỷ lệ giá đất theo quy định của UBND thành phố (đã bao gồm hệ số điều chỉnh giá đất) của các loại đường.

- Áp dụng Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, Tư vấn ước tính tỷ lệ chênh lệch theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giữa giá đất ở đường 15m ($16.060.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2$) và đường 10,5m ($13.130.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2$) để làm cơ sở ước tính giá đất đường 15m của Dự án.

- Giá đất đường 10,5m đã được ước tính tại mục 1.1.1.5 là 35.670.000 đồng/m².
Nhu vậy, giá đất ở liền kề các lô đất tọa lạc đường quy hoạch 15m là:

$$\begin{aligned} &= 35.670.000 \text{ đồng/m}^2 \times \{(16.060.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2)/(13.130.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2)\} \\ &= \mathbf{43.630.000 \text{ đồng/m}^2}. \end{aligned}$$

1.1.1.7. Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Đoạn qua dự án (10,5m x 2 làn):

Đối với đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Đoạn qua dự án (10,5m x 2 làn), Tư vấn thu thập được 03 thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô biệt thự như sau:

- Thông tin 1: Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 219. Địa chỉ: Lô 5 Khu B2A-10, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 2: Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 219. Địa chỉ: Lô 2 Khu B2A-10, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 3: Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 219. Địa chỉ: Lô 7 Khu B2A-19, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

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

Tư vấn áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất ở liền kề các đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Đoạn qua dự án (10,5m x 2 làn). Cụ thể như sau:

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Thửa đất, khu đất	Thửa đất ở biệt thự, tọa lạc mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn) Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.	Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 219. Địa chỉ: Lô 5 Khu B2A-10, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 219. Địa chỉ: Lô 2 Khu B2A-10, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Thửa đất số 6, tờ bản đồ số 219. Địa chỉ: Lô 7 Khu B2A-19, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, TTTM, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, TTTM, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, TTTM, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, TTTM, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.

TT	Nội dung thông tin	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá: Tháng 2/2024	18/10/2023	24/7/2023	21/11/2023
5	Giao thông	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 10,5m x 2 làn	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 10,5m x 2 làn	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 10,5m x 2 làn	Đường bê tông nhựa, độ rộng đường 10,5m x 2 làn
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	Diện tích (m ²)		240,0	240,0	269,8
	Mặt tiền (m)		12,0	12,0	12,0
	Chiều sâu (m)		20,0	20,0	22,48
	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
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		Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định.
11	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		4.000.000.000	5.000.000.000	3.800.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		10.000.000.000	10.000.000.000	11.500.000.000

*** Bảng điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá:**

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
1	Diện tích		240,0	240,0	269,8

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá				
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		4.000.000.000	5.000.000.000	3.800.000.000
	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		10.000.000.000	10.000.000.000	11.500.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (Đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng)		4.000.000.000	5.000.000.000	3.800.000.000
	Giá trị quyền sử dụng đất theo điều tra thông tin thị trường (Đồng)		10.000.000.000	10.000.000.000	11.500.000.000
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá				
	Giá đất chuyển nhượng theo Hợp đồng/trúng đấu giá (Đồng/m ²)		16.666.667	20.833.333	14.084.507
	Giá đất theo thông tin điều tra thị trường (Đồng/m ²)		41.666.667	41.666.667	42.624.166
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục,	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể	Tiếp giáp mặt tiền đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (10,5m x 2 làn), Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
		thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	10,5m x 2	10,5m x 2	10,5m x 2	10,5m x 2
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.2	Loại đường	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa	Đường bê tông nhựa
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích (m ²)		240,0	240,0	269,8
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.4	Mặt tiền (m)		12	12	12
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.5	Chiều sâu (m)		20,0	20,0	22,48
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt		Không thu thập được	Không thu thập được	Không thu thập được
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	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.
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Đánh giá	Đánh giá là tương đồng và không tiến hành điều chỉnh			
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	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		41.666.667	41.666.667	42.624.166
	Giá đất của thửa đất cần định giá (Đồng/m ²)		41.986.000 (làm tròn)		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,8%	0,8%	-1,5%

Kết luận: Giá đất ở lô biệt thự tọa lạc đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Đoạn đi qua Khu đô thị Công nghệ FPT (làm tròn) là **41.986.000 đồng/m²**.

1.1.1.8. Đường Hoàng Minh Thắng (10,5m x 2 làn):

Tư vấn không thu thập được thông tin giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên tuyến đường Hoàng Minh Thắng. Tuy nhiên, Đường Hoàng Minh Thắng và đường Nam Kỳ

Khởi Nghĩa có sự tương đồng, có cùng độ rộng lòng đường, tọa lạc vị trí lân cận nhau trong khu vực dự án FPT, có điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, thuận lợi trong giao thông, khả năng sinh lợi tương đương với nhau. Tư vấn đề xuất giá đất ở lô biệt thự của đường Hoàng Minh Thắng bằng với giá đất ở lô biệt thự của đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa (đoạn đi qua dự án) là: **41.986.000 đồng/m²**.

1.1.1.9. Đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại (Đoạn đi qua dự án):

- Tại thời điểm định giá, khu vực tài sản cần định giá không có giao dịch của các lô đất ở tọa lạc đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại (Đoạn đi qua dự án). Các trục đường có độ rộng mặt đường khác nhau sẽ có khả năng sinh lợi trong kinh doanh và điều kiện thuận lợi trong giao thông khác nhau. Tư vấn điều chỉnh giá đất do yếu tố khác biệt giữa các loại đường có độ rộng khác nhau dựa trên cơ sở tỷ lệ giá đất theo quy định của UBND thành phố (đã bao gồm hệ số điều chỉnh giá đất) của các loại đường.

- Áp dụng Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 của UBND thành phố Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 và Quyết định số 58/2023/QĐ-UBND ngày 15/12/2023 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2024 trên địa bàn Tp. Đà Nẵng, Tư vấn ước tính tỷ lệ chênh lệch theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giữa giá đất ở vị trí 1 của đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại ($20.970.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0$) và đường 15m ($16.060.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2$) để làm cơ sở ước tính giá đất đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn đi qua dự án.

- Giá đất ở liền kề đường 15m đã được ước tính tại mục 1.1.1.6 là 43.630.000 đồng/m².
 Như vậy, giá đất ở liền kề các lô đất tọa lạc đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn đi qua dự án là:

$$= 43.630.000 \text{ đồng/m}^2 \times \{(20.970.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,0) / (16.060.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1,2)\}$$

$$= 47.474.000 \text{ đồng/m}^2.$$

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

Qua khảo sát và thống kê từ thực tế thị trường, Tư vấn ước tính Tỷ lệ chênh lệch giá đất lô đất ở biệt thự so với lô đất ở liền kề là 10%. Cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
I	Các lô đất ở chia lô			
1	Giá đất (1)	26.363.636 đ/m ²	33.000.000 đ/m ²	28.000.000 đ/m ²
2	Nguồn thông tin	Lô đất mặt tiền đường QH 7,5m thuộc B2-44 Dự án KĐT ven sông Hòa Quý - Đồng Nò. Diện tích 110m ² (5x22), hướng Đông Nam. Giá bán 2,9 tỷ. Liên hệ: Anh Linh 0914397377	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m (Trung Lương 9) thuộc đảo VIP Hòa Xuân. Diện tích 100m ² (5x20), hướng Đông Nam. Giá bán 3,3 tỷ. Liên hệ: Anh An 0935080748	Lô đất mặt tiền đường quy hoạch 7,5m (Thanh Lương 9) thuộc Nam cầu Nguyễn Tri Phương. Diện tích 100 m ² (5x20), hướng Tây Bắc. Giá bán 2,8 tỷ. Liên hệ: Chị Thủy 0935686960
II	Các lô đất ở biệt thự			

TT	Nội dung	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Giá đất (2)	24.038.462 đ/m ²	30.000.000 đ/m ²	25.000.000 đ/m ²
2	Nguồn thông tin	Lô đất mặt tiền đường QH 7,5m thuộc B3-21 Dự án KĐT ven sông Hòa Quý - Đồng Nò. Diện tích 260 m ² . Giá bán 6,25 tỷ Liên hệ: Anh Hoàng 0905797937	Lô đất mặt tiền đường QH 7,5m (Trung Lương 9) thuộc đảo VIP Hòa Xuân. Diện tích 250 m ² , hướng Tây Bắc. Giá bán 7,5 tỷ Liên hệ: Anh Chung 0905607986	Lô đất biệt thự mặt tiền đường Nguyễn Thị Sáu (7,5m), Hòa Xuân. Diện tích 300 m ² . Giá bán 7,5 tỷ Liên hệ: Anh Phi 0905288525
Tỷ lệ chênh lệch (1)/(2)		109,67%	110,0%	112,0%
Tỷ lệ bình quân		110,56%, làm tròn: 110%		

Tỷ lệ điều chỉnh giá đất lô đất ở biệt thự từ giá đất ở liền kề là:

$$(100\% - 110\%)/110\% = -9,09\%$$

Gọi A là giá đất ở liền kề thì giá đất ở biệt thự là: $A + A \times (-9,09\%) = A \times (1 - 9,09\%)$

1.1.3. Bảng tổng hợp giá đất ở các tuyến đường của dự án:

S T T	Đường	Giá đất ở tại dự án (Đồng/m ²)		Giá đất ở liền kề tại đô thị x Hệ số điều chỉnh giá đất (Đồng/m ²) (*)
		Đất ở liền kề	Đất ở biệt thự	
1	Đường 5,5m	20.441.000	18.583.000	10.944.000
2	Đường 7,5m	23.893.000	21.721.000	12.792.000
3	Đường 7m x 2	26.361.000	Dự án không có đất ở biệt thự	Chưa có trong bảng giá đất
4	Đường 9,5m	33.971.000	30.883.000	Chưa có trong bảng giá đất
5	Đường 10,5m	35.670.000	32.427.000	15.756.000
6	Đường 15m	43.630.000	39.664.000	19.272.000
7	Nam Kỳ Khởi Nghĩa - Đoạn từ đường An Nông đến cầu Hòa Phước	Dự án không có đất ở liền kề	41.986.000	12.610.000
8	Hoàng Minh Thắng		41.986.000	Chưa có trong bảng giá đất
9	Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại		43.158.000 (**)	20.970.000

Ghi chú:

(*) Giá đất ở tại đô thị theo QĐ07/2021; Hệ số điều chỉnh theo QĐ 58/2023.

(**) Đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại (đoạn qua dự án) không có đất ở liền kề, chỉ có các lô đất ở biệt thự.

Giá đất ở liền kề đường Trần Đại Nghĩa - Đoạn còn lại, đã được xác định tại mục 1.1.1.9 là 47.474.000 đồng/m². Như vậy, giá đất ở biệt thự là:

$$= 47.474.000 \times (1 - 9,09\%) = 43.158.000 \text{ (Đồng/m}^2\text{)}$$

1.1.4. Ước tính giá bán nhà:

Tư vấn đã tiến hành thu thập thông tin tại các đơn vị chuyên thi công xây dựng nhà trên thị trường để xác định chi phí xây dựng nhà của dự án, cụ thể như sau:

STT	Công ty	Đơn giá xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài (Đồng/m ² sàn)	
		Nhà ở biệt thự	Nhà ở liền kề
1	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Vương Gia	5.100.000	4.700.000
2	Công ty TNHH XD và Kiến trúc CAPCONS	5.000.000	4.500.000
3	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng URIHOME	5.000.000	4.600.000

Tư vấn chọn đơn giá xây dựng nhà thấp nhất làm cơ sở ước tính giá bán nhà.

Giá trị tài sản mang lại chủ yếu cấu thành từ giá trị đất và giá trị nhà, khi ước tính doanh thu mang lại giá trị nhà bán, để đảm bảo không lỗ vốn trong việc đầu tư xây dựng nhà. Tư vấn tính vào giá bán nhà đủ Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí sử dụng vốn (15%) và Chi phí quản lý, quảng cáo, bán hàng (1%).

Giá bán nhà đã bao gồm lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí sử dụng vốn và chi phí quản lý, quảng cáo, bán hàng được tổng hợp theo bảng sau:

TT	Loại nhà	Giá bán nhà trước thuế GTGT (Đồng/m ²)	Diễn giải cách tính
1	Nhà ở biệt thự	5.808.000	Giá bán nhà = 5.000.000 (đồng/m ²) + 15% x 5.000.000 (đồng/m ²) + 1% x Giá bán nhà => Giá bán nhà = 5.000.000 * 1,15/0,99 = 5.808.000 (đồng/m ²)
2	Nhà ở liền kề	5.227.000	Giá bán nhà = 4.500.000 (đồng/m ²) + 15% x 4.500.000 (đồng/m ²) + 1% x Giá bán nhà => Giá bán nhà = 4.500.000 * 1,15/0,99 = 5.227.000 (đồng/m ²)

1.1.5. Lập luận về hệ số điều chỉnh giá đất theo số mặt tiền tiếp giáp:

Áp dụng quy định về Hệ số đối với thửa đất đặc biệt tại Khoản 2, Điều 1, Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 24/06/2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định 09/2020/QĐ-UBND ngày 07/4/2020 và Quyết định 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/03/2021 của UBND Tp. Đà Nẵng, Tư vấn đề xuất hệ số điều chỉnh đơn giá bán đất theo số mặt tiền tiếp giáp như sau:

- Đối với các lô đất nằm ở vị trí bo cong tính đơn giá của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,05.

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí hai mặt tiền (trước sau) tính đơn giá của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,05.

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí hai mặt tiền góc ngã ba tính đơn giá của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,1.

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí hai mặt tiền góc ngã tư tính đơn giá của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,2.

- Đối với các lô đất nằm tại vị trí ba mặt tiền tính đơn giá của loại đường lớn hơn nhân với hệ số 1,3.

- Đối với các lô nằm tại vị trí tiếp giáp công viên, cây xanh, đường đi bộ nhân hệ số 1,05.

1.1.6. Ước tính tổng doanh thu phát triển giá định của đất ở phân lô:

1.1.6.1. Xác định thời gian bán hàng và tỷ lệ tăng giá:

- Thời gian xây dựng của dự án là 05 năm. Tư vấn đề xuất thời gian bán ước tính là 05 năm, mỗi năm 20%.

- Tỷ lệ tăng giá bán: Tư vấn áp dụng chỉ số giá tiêu dùng đối với nhà ở và vật liệu xây dựng khu vực thành thị của năm 2023 so với năm 2020 để làm tỷ lệ trượt giá cho thời kỳ từ năm 2020 đến năm 2023.

Theo Tổng cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng đối với nhà ở và vật liệu xây dựng khu vực thành thị qua các năm như sau:

CPI	2021/2020	2022/2021	2023/2022
Chỉ số giá tiêu dùng (Nhà ở và vật liệu xây dựng - Khu vực thành thị)	101,31%	102,71%	107,03%

Chỉ số giá tiêu dùng đối với nhà ở và vật liệu xây dựng khu vực thành thị của năm 2023 so với năm 2020 là: $CPI\ 2023/2020 = CPI\ 2023/2022 \times CPI\ 2022/2021 \times CPI\ 2021/2020$
 $= 107,03\% \times 102,71\% \times 101,31\% = 111,37\%$

Chỉ số CPI bình quân 3 năm: $(111,37\% - 100\%) / 3 = 3,79\%$. Do đó, Tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá bán nhà đất là 3,79%/năm.

1.1.6.2. Ước tính tổng doanh thu phát triển giá định của đất ở phân lô:

Doanh thu bán đất = Diện tích đất x Giá đất x Hệ số điều chỉnh giá đất theo số mặt tiền tiếp giáp + Diện tích sàn xây dựng x Đơn giá xây dựng nhà. Trong đó:

Diện tích sàn xây dựng = Diện tích đất x Mật độ xây dựng x Số tầng

Mật độ xây dựng và số tầng cụ thể như sau (theo Quyết định 4710/QĐ-UBND ngày 16/10/2018 và Quyết định số 4679/QĐ-UBND ngày 04/12/2020):

STT	Loại đất	Mật độ xây dựng	Số tầng
1	Đất ở liền kề đơn thuần (B2)	80%	5
2	Đất ở liền kề kết hợp TMDV (B2A, trừ B2A-15, 16, 17, 18, 19)	60%	6
3	Đất ở liền kề kết hợp TMDV (B2A-15, 16, 18, 19)	65%	6
4	Đất ở liền kề kết hợp TMDV (B2A-17)	59%	6
5	Đất ở biệt thự nhà vườn (B3)	65%	3

Bảng tổng hợp doanh thu đất ở chia lô:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Doanh thu (Đồng)
1	Đất ở liền kề đơn thuần (B2)	328.871	8.930.805.875.083
2	Đất ở liền kề kết hợp TMDV (B2A)	50.793	2.525.936.582.850
3	Đất ở biệt thự nhà vườn (B3)	191.532	4.732.404.710.206
Tổng cộng		571.196	16.189.147.168.139

(Chi tiết doanh thu từng loại đất xem phụ lục 02 đính kèm)

Với thời gian bán hàng là 05 năm, mỗi năm 20%, tỷ lệ tăng giá bán 3,79%/năm, doanh thu đất ở chia lô theo từng năm cụ thể như sau:

Năm	Tỷ lệ bán	Doanh thu phân bổ (Đồng)	Hệ số tăng giá bán đất nền	Doanh thu hàng năm (Đồng)
1	20%	3.237.829.433.628	1,0000	3.237.829.433.628
2	20%	3.237.829.433.628	1,0379	3.360.543.169.162
3	20%	3.237.829.433.628	1,0772	3.487.789.865.904
4	20%	3.237.829.433.628	1,1180	3.619.893.306.796
5	20%	3.237.829.433.628	1,1604	3.757.177.274.782
Tổng	100%	16.189.147.168.139		17.463.233.050.272

* Hiện giá trị doanh thu phát triển đất ở chia lô:

Năm	Doanh thu hàng năm (Đồng)	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hiện giá trị (Đồng)
1	3.237.829.433.628	0.9045	2.928.616.722.717
2	3.360.543.169.162	0.8181	2.749.260.366.691
3	3.487.789.865.904	0.7400	2.580.964.500.769
4	3.619.893.306.796	0.6693	2.422.794.590.239
5	3.757.177.274.782	0.6054	2.274.595.122.153
Tổng	17.463.233.050.272		12.956.231.302.569

1.2. Ước tính doanh thu phát triển đất ở xây dựng chung cư:

1.2.1. Các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng và ước tính các thông số sử dụng trong tính toán theo phương pháp thặng dư:

Để có cơ sở xác định giá đất, Tư vấn căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt (Diện tích lô đất; Mật độ xây dựng; Hệ số sử dụng đất; Số tầng cao công trình; ...). Cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Số liệu				ĐVT
		B5-1; B5-4	B5-3	B6	B5-2	
I	Thông số về khả năng sử dụng đất					
1	Diện tích đất	12.378	18.905	5.083	8.864	m ²
2	Mật độ xây dựng	50%	37,8% ÷ 43% ≈ 40%	50%	50%	m ²
3	Số tầng cao công trình					
	Tầng nổi	25	20	20	15	Tầng
	Tầng hầm	2	1	2	1	Tầng
4	Diện tích xây dựng	6.189	7.562	2.542	4.432	m ²
5	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi	154.725	151.240	50.840	66.480	m ²
	Sàn thương mại (tầng 1 + tầng 2, tòa B5-2 chỉ có tầng 1)	12.378	15.124	5.084	4.432	m ²
	Sàn căn hộ (tầng 3 trở lên, tòa B5-2 là tầng 2 trở lên)	142.347	136.116	45.756	62.048	m ²
6	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm	19.940	15.680	6.290	7.473	m ²
	Trong phạm vi tầng nổi	12.378	7.562	5.084	4.432	m ²
	Ngoài phạm vi tầng nổi	7.562	8.118	1.206	3.041	m ²
II	Các thông số tính toán về doanh thu					
1	Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh / diện tích sàn xây dựng	75%				
2	Số chỗ để xe ô tô con					
	Trong tầng hầm	437	351	140	161	Chỗ
	Trên mặt đất	81	150	29	52	Chỗ
3	Giá cho thuê chỗ để xe ô tô con					
	Trong tầng hầm	1.467.000				Đồng/xe

TT	Nội dung	Số liệu				ĐVT
		B5-1; B5-4	B5-3	B6	B5-2	
	Trên mặt đất	758.000				/chỗ
4	Diện tích thương phẩm sàn thương mại	9.284	11.343	3.813	3.324	
	Tầng 1	4.642	5.671,5	1.906,5	3.324	m ²
	Tầng 2	4.642	5.671,5	1.906,5	0	m ²
5	Giá cho thuê mặt bằng					
	Tầng 1	482.000	406.000	406.000	352.000	Đồng/m ² /tháng
	Tầng 2	313.000	264.000	264.000	229.000	
6	Diện tích thương phẩm sàn căn hộ.	106.760	102.087	34.317	46.536	m ²
7	Giá bán căn hộ	25.579.000	23.685.000	23.685.000	23.455.000	Đồng/m ²
III	Các thông số tính toán chi phí					
1	Chi phí quản lý, vận hành cho thuê mặt bằng và chỗ để xe ô tô con.	10%				Doanh thu cho thuê mặt bằng và chỗ để xe ô tô con.
2	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng.	1%				Tổng doanh thu
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.	15%				Tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá.
IV	Các chỉ số khác					
1	Tỷ giá USD/VNĐ (Vietcombank ngày 02/02/2024)	24.500				VNĐ/USD
2	Tỷ lệ chiết khấu.	10,56%				/năm
3	Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng	3,33%				/năm
4	Tỷ lệ tăng giá căn hộ chung cư.	3.79%				/năm
5	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng năm thứ 3	40%				
6	Tỷ lệ tăng tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng	5%				/năm
7	Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng tối đa	90%				

Trong đó:

a) Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh / diện tích sàn xây dựng: Xem mục II.1.1.a, phụ lục này.
b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: Xem mục II.1.1.b, phụ lục này.
c) Chi phí quản lý, vận hành cho thuê mặt bằng và chỗ để xe ô tô con: Xem mục II.1.1.c, phụ lục này.

d) Tỷ lệ chiết khấu: Xem mục I.1.7 phụ lục này.

đ) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh: Xem mục II.1.1.đ, phụ lục này.

e) Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng, cho thuê chỗ để xe ô tô con: Tương tự như việc xác định tỷ lệ tăng giá sản giáo dục, căn cứ thông tin 3 hợp đồng thuê mặt bằng tại mục 1.2.2 bên dưới, thời hạn thuê là 2 năm, tỷ lệ tăng giá cho thuê của thông tin 1 là ổn định trong suốt thời gian thuê, tỷ lệ tăng giá cho thuê của thông tin 2 và 3 là năm thứ 2 tăng 5% so với năm thứ 1. Tư vấn ước tính tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng là: $(0\% + 5\% + 5\%)/3 = 3,33\%$.

g) Tỷ lệ tăng giá căn hộ chung cư: Xem mục III.1.1.6.1 phụ lục này.

h) Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng: Xem mục II.1.1.g, phụ lục này.

i) Ước tính số chỗ để xe ô tô con, diện tích sàn xây dựng tầng hầm và số tầng hầm tối thiểu cần xây dựng:

Theo quy định tại Bảng 2.19, QCVN 01: 2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, số chỗ để xe ô tô con tối thiểu đối với khu trung tâm thương mại là 100 m² sàn sử dụng/1 chỗ.

Đối với chung cư, theo quy định tại Khoản b), Mục 2.2.17.1, QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25 m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20 m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6 m² chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư. Tư vấn đề xuất 50% diện tích chỗ để xe của chung cư là dành cho xe ô tô con, 50% dành cho xe đạp, xe máy.

Áp dụng quy định kích thước bố trí gara ô tô theo quy định tại Điểm A.1, Phụ lục A, QCVN 13:2018 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về gara ô tô, Tư vấn đề xuất diện tích 1 chỗ để xe ô tô con là 25 m².

Số chỗ để xe ô tô con, diện tích sàn xây dựng tầng hầm và số tầng hầm tối thiểu cần xây dựng được tính toán cụ thể như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	B5-1, B5-4		B5-3		B6		B5-2	
			Sàn thương mại	Căn hộ chung cư	Sàn thương mại	Căn hộ chung cư	Sàn thương mại	Căn hộ chung cư	Sàn thương mại	Căn hộ chung cư
1	Diện tích sàn thương phẩm	m ²	9.284	106.760	11.343	102.087	3.813	34.317	3.324	46.536
2	Diện tích chỗ để xe ô tô con tối thiểu phải có	m ²	2.300	21.352	2.825	20.417	950	6.863	825	9.307
3	Diện tích chỗ để xe ô tô đa có thể bố trí trên mặt đất = Diện tích đất không xây dựng.	m ²	3.713		7.562		1.524		2.659	
4		m ²	361	3.352	919	6.643	185	1.339	217	2.659
5	Diện tích chỗ để xe ô tô con trên mặt đất	m ²	361	1.676	460	3.321	93	669	108	1.221
6	Số chỗ để xe ô tô con trên mặt đất	Chỗ	14	67	18	132	3	26	4	48
		Chỗ	81		150		29		52	
7	Diện tích chỗ để xe tối thiểu tại tầng hầm	m ²	1.939	18.000	1.906	13.774	765	5.524	608	6.865
		m ²	19.939		15.680		6.289		7.473	
8	Số chỗ để xe ô tô con tại tầng hầm	Chỗ	77	360	76	275	30	110	24	137
		Chỗ	437		351		140		161	
9	Số tầng hầm tối thiểu cần xây dựng	m ²	2		1		2		1	
10	Diện tích xây dựng 1 tầng hầm	m ²	9.970		15.680		3.145		7.473	
11	Diện tích xây dựng 1 tầng hầm trong phạm vi tầng nổi	m ²	6.189		7.562		2.542		4.432	
12	Tổng diện tích xây dựng tầng hầm trong phạm vi tầng nổi	m ²	12.378		7.562		5.084		4.432	
13	Diện tích xây dựng 1 tầng hầm ngoài phạm vi tầng nổi	m ²	3.781		8.118		603		3.041	
14	Tổng diện tích xây dựng tầng hầm ngoài phạm vi tầng nổi	m ²	7.562		8.118		1.206		3.0341	

1.2.2. Ước tính giá cho thuê mặt bằng:

1.2.2.1. Giá cho thuê mặt bằng tầng 2 trở lên:

1.2.2.1.1. Khảo sát và thu thập thông tin:

Tư vấn thu thập được 03 thông tin giá cho thuê mặt bằng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Cụ thể như sau:

TT	Yếu tố	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Phòng số 49, tầng 9 khối 11 tầng, tòa nhà Bưu điện Thành phố, 271 Nguyễn Văn Linh, Tp. Đà Nẵng.	Tầng 2, tòa nhà SOHO building, 27 - 29 Lý Tự Trọng, Tp. Đà Nẵng.	Nguyên tầng 4 (247m ²) và 117m ² tầng 3, tòa nhà DMT Group, 484 - 486 đường 2/9, Tp. Đà Nẵng.
2	Vị trí, địa điểm	Tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng hơn 2,1km; cách cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1km.	Tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng, cách trung tâm thành phố khoảng 1,3km; cách cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1km.	Tọa lạc số 484-486 đường 2/9, cách trung tâm thành phố khoảng 4km; cách cơ sở giáo dục, cơ sở y tế, chợ, các cơ sở thể dục, công viên vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 1km.
3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định
4	Hiện trạng, môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt
5	Quy mô tòa nhà	11 tầng	10 tầng	12 tầng
6	Thời điểm đưa vào sử dụng (để ước tính chất lượng còn lại của công trình)	2014	2017	2017
7	Ngày hợp đồng	25/06/2022	05/04/2023	20/04/2021
8	Thời hạn cho thuê	2 năm	2 năm	3 năm
9	Diện tích thuê (m ²)	44,74	97	364
10	Giá thuê (Đồng/tháng)	12.800.000	28.595.000	
11	Đơn giá thuê (USD/m ² /tháng)			=12,12 * 1,05*1,05 =13,36 (Tỷ lệ tăng giá là 5%/năm)
12	Đơn giá thuê (Đồng/m ² /tháng)	= 12.800.000/ 44,74 = 286.097	= 28.595.000/ 97 = 294.794	= 13,36 x 24.500 = 327.320 (Tỷ giá USD/VNĐ: 24.500)

TT	Yếu tố	TSSS1	TSSS2	TSSS3
13	Giá thuê	Đã bao gồm VAT. ổn định trong suốt thời gian thuê.	Đã bao gồm VAT. năm 2 tăng giá 5%.	Đã bao gồm VAT. tăng giá 5% sau mỗi năm.
14	Đơn giá thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)	= 286.097/1,1 = 260.088	= 294.794/1,1 = 267.995	= 327.320/1,1 = 297.564

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

1.2.2.1.2.1. Tòa nhà chung cư quy mô 15 tầng (tòa nhà B5-2):

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

Các tài sản có quy mô xây dựng và chiều cao công trình khác nhau nên chi phí đầu tư xây dựng công trình cũng khác nhau. Giá thành sản phẩm xây dựng của dự án khác nhau sẽ ảnh hưởng đến giá cho thuê sàn. Tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng được quy định tại Bảng 27, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng) để ước tính tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Dự án	Tòa nhà chung cư B5-2 tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tòa nhà Bru điện Thành phố	Tòa nhà SOHO building	Tòa nhà DMT Group
2	Quy mô xây dựng công trình	15 tầng	11 tầng	10 tầng	12 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	10.197.273	10.197.273	9.759.091	10.197.273
4	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100% x (9.759.091/ 10.197.273) = 95,7%	100%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0%	(100% - 95,7%)/ 95,7% = 4,5%	0%

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

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

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công	Công trình
1	Nhỏ hơn 25 năm	Công trình quy định tại A.2, Phụ lục A của quy chuẩn này.
2	Không nhỏ hơn 25 năm	Công trình chịu tác động trực tiếp của môi trường xâm thực mạnh ²⁾ (hóa chất, môi trường biển), trừ công trình tạm.
3	Không nhỏ hơn 50 năm	Các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và các công trình dạng nhà khác không thuộc các mức 1, 2 và 4 trong bảng này.

Mức	Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công	Công trình
4	Không nhỏ hơn 100 năm	Nhà và công trình độc đáo, có giá trị kiến trúc hoặc mang ý nghĩa biểu tượng quan trọng (Bảo tàng quốc gia, nhà lưu giữ hiện vật quốc gia, sân vận động thi đấu cấp quốc gia hoặc quốc tế, nhà hát quốc gia, công trình di sản nhân có kiến trúc độc đáo tại các địa phương và các công trình tương tự).
¹⁾ Thời hạn sử dụng theo thiết kế của một số bộ phận kết cấu và bộ phận bao che riêng biệt có thể lấy khác thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình. ²⁾ Xác định theo thang phân loại môi trường xâm thực trong tiêu chuẩn có liên quan.		

- Căn cứ quy định nêu trên, tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSCĐG và các TSSS là: $(50 \text{ năm} + 100 \text{ năm}) / 2 = 75 \text{ năm}$.

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

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Dự án	Tòa nhà chung cư B5-2 tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tòa nhà Bưu điện Thành phố	Tòa nhà SOHO building	Tòa nhà DMT Group
2	Thời điểm đưa vào sử dụng	Chưa xây dựng	2014	2017	2017
3	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	100%	$100\% - (2024 - 2014)/75 = 86,7\%$	$100\% - (2024 - 2017)/75 = 90,7\%$	$100\% - (2024 - 2017)/75 = 90,7\%$
4	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		$(100\% - 86,7\%)/86,7\% = 15,3\%$	$(100\% - 90,7\%)/90,7\% = 10,3\%$	$(100\% - 90,7\%)/90,7\% = 10,3\%$

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

Những tòa nhà gần trung tâm Thành phố, nằm trong khu vực đông dân cư, điều kiện an ninh tốt, thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều nhà hàng khách sạn thì mức giá thuê cao hơn; Tòa nhà ở xa trung tâm hơn nhưng vẫn thuộc khu vực đông dân cư, có mức giá thuê bằng khoảng 70%-80% so với mức giá thuê ở khu vực trung tâm. Những khu vực cách xa khu trung tâm từ trên 5-7km có mức giá thuê chỉ bằng khoảng 60-70% so với khu vực trung tâm; những khu vực xa trung tâm trên 10km mức giá thuê chỉ bằng khoảng 40-50% so với khu vực trung tâm.

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

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

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

- TSCDG tọa lạc tại Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, cách xa trung tâm Thành phố khoảng 12 km, có vị trí kém thuận lợi nhất. Tư vấn đề xuất tỷ lệ 100%.

- TSSS1 tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh - đoạn từ Phan Thanh đến Nguyễn Tri Phương, đường 2 làn, mỗi bên 10,5m + vỉa hè 5m; cách trung tâm Thành phố khoảng hơn 2km, tọa lạc vị trí đầu trục giao thông chính từ sân bay Quốc tế Đà Nẵng cắt ngang trung tâm Thành phố ra đến bờ biển, thuận lợi giao thông; thuộc khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch, tập trung nhiều địa điểm buôn bán ẩm thực, đông dân cư, là trục đường tập trung nhiều ngân hàng, vị trí thuận lợi nhất, nếu so sánh với TSCDG thì Tư vấn đề xuất tỷ lệ 150%.

- TSSS2 tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng - đoạn từ Bạch Đằng đến Hải Hồ, đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên 4,5m; vị trí gần trung tâm Thành phố nhất. Tuy nhiên, vị trí gần ranh giới phía Bắc của Thành phố, nếu so sánh với TSCDG thì Tư vấn đề xuất tỷ lệ là 140%.

- TSSS3 tọa lạc tại số 484-486 đường 2/9 (đường 2 làn, mỗi bên 10,5m + vỉa hè 6m), cách tương đối xa trung tâm Thành phố (khoảng gần 4km), vẫn thuộc khu vực đông dân cư; tọa lạc trên một trong số ít trục giao thông hướng Bắc - Nam, dọc Thành phố, thuận lợi trong kết nối giao thông; Tuy không gần trung tâm Thành phố như TSSS2 nhưng kết nối giao thông thuận lợi. Nếu so sánh với TSCDG thì Tư vấn đề xuất tỷ lệ là 140% như TSSS2.

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

TT	Yếu tố so sánh	TSCDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 2, tòa nhà chung cư B5-2 tại Khu đô thị công nghệ FPT	Phòng số 49, tầng 9 khối 11 tầng, tòa nhà Bưu điện thành phố, 271 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng.	Tầng 2, tòa nhà SOHO building, 27 - 29 Lý Tự Trọng, Đà Nẵng.	Nguyên tầng 4 (247m ²) và 117m ² tầng 3, tòa nhà DMT Group, 484 - 486 đường 2/9, Đà Nẵng
2	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)		260.088	267.995	297.564
3	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
3.1	Quy mô công trình				
	Số tầng	15 tầng	11 tầng	10 tầng	12 tầng
	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	10.197.273	10.197.273	9.759.091	10.197.273
	Tỷ lệ	100%	100,0%	95,7%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	4,5%	0,0%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		0	12.060	0
3.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2014	2017	2017

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Chất lượng còn lại	100%	86.7%	90.7%	90.7%
	Tỷ lệ		86.7%	90.7%	90.7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		15.3%	10.3%	10.3%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		39.793	27.603	30.649
3.3	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc Khu đô thị công nghệ FPT, cách xa trung tâm thành phố hơn 12km, vị trí kém thuận lợi nhất.	Tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng hơn 2,1km.	Tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng, cách trung tâm thành phố khoảng 1,3km.	Tọa lạc số 484-486 đường 2/9, cách trung tâm thành phố khoảng 4km.
	Tỷ lệ	100%	150%	140%	140%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,3%	-28,6%	-28,6%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-86.609	-76.647	-85.103
4	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		213.272	231.011	243.110
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ² /tháng)		229.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		7,37%	-0,87%	-5,8%

Kết luận: Giá cho thuê mặt bằng bình quân từ tầng 2 trở lên, tòa nhà B5-2, Khu đô thị công nghệ FPT là: **229.000 đồng/m²/tháng**.

1.2.2.1.2.2. Tòa nhà chung cư quy mô 20 tầng (tòa nhà B5-3 và B6):

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

Tương tự mục 1.2.2.1.2.1 ở trên, tư vấn xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Dự án	Tòa nhà chung cư B5-3 và B6 tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tòa nhà Bưu điện Thành phố	Tòa nhà SOHO building	Tòa nhà DMT Group
2	Quy mô xây dựng công trình	20 tầng	11 tầng	10 tầng	12 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo Bảng 27, Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 (Đồng/m ²)	11.497.273	10.197.273	9.759.091	10.197.273

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Tỷ lệ (%)	100%	100% x (10.197.273/ 11.497.273) = 88,7%	100% x (9.759.091/ 11.497.273) = 84,9%	100% x (10.197.273/ 11.497.273) = 88,7%
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 88,7%)/ 88,7% = 12,7%	(100% - 84,9%)/ 84,9% = 17,8%	(100% - 88,7%)/ 88,7% = 12,7%

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

Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1.2.1 ở trên.

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

Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1.2.1 ở trên.

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

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 2, tòa nhà chung cư B5-3 và B6 tại Khu đô thị công nghệ FPT	Phòng số 49, tầng 9 khối 11 tầng, tòa nhà Bưu điện thành phố, 271 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng.	Tầng 2, tòa nhà SOHO building, 27 - 29 Lý Tự Trọng, Đà Nẵng.	Nguyên tầng 4 (247m ²) và 117m ² tầng 3, tòa nhà DMT Group, 484 - 486 đường 2/9, Đà Nẵng
2	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)		260.088	267.995	297.564
3	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
3.1	Quy mô công trình				
	Số tầng	20 tầng	11 tầng	10 tầng	12 tầng
	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	11.497.273	10.197.273	9.759.091	10.197.273
	Tỷ lệ	100%	88,7%	84,9%	88,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,7%	17,8%	12,7%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		33.031	47.703	37.791
3.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2014	2017	2017
	Chất lượng còn lại	100%	86,7%	90,7%	90,7%
	Tỷ lệ		86,7%	90,7%	90,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		15,3%	10,3%	10,3%

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		39.793	27.603	30.649
3.3	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc Khu đô thị công nghệ FPT, cách xa trung tâm thành phố hơn 12km, vị trí kém thuận lợi nhất.	Tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng hơn 2,1km.	Tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng, cách trung tâm thành phố khoảng 1,3km.	Tọa lạc số 484-486 đường 2/9, cách trung tâm thành phố khoảng 4km.
	Tỷ lệ	100%	150%	140%	140%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,3%	-28,6%	-28,6%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-86.609	-76.647	-84.912
4	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		246.303	266.654	280.901
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ² /tháng)		265.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		7,59%	-0,62%	-5,66%

Kết luận: Giá cho thuê mặt bằng bình quân từ tầng 2 trở lên, tòa nhà B5-3 và B6, Khu đô thị công nghệ FPT là: **265.000 đồng/m²/tháng**.

1.2.2.1.2.3. Tòa nhà chung cư quy mô 25 tầng (tòa nhà B5-1 và B5-4):

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

Tương tự mục 1.2.2.1.2.1 ở trên, tư vấn xác định tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình như sau:

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Dự án	Tòa nhà chung cư B5-1 và B5-4 tại Khu đô thị công nghệ FPT	Tòa nhà Bưu điện Thành phố	Tòa nhà SOHO building	Tòa nhà DMT Group
2	Quy mô xây dựng công trình	25 tầng	11 tầng	10 tầng	12 tầng
3	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình theo Bảng 27, Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 (Đồng/m ²)	13.282.727	10.197.273	9.759.091	10.197.273
4	Tỷ lệ (%)	100%	100% x (10.197.273/ 13.282.727) = 76,8%	100% x (9.759.091/ 13.282.727) = 73,5%	100% x (10.197.273/ 13.282.727) = 76,8%

TT	Nội dung	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
5	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		(100% - 76.8%)/ 76.8% = 30,2%	(100% - 73.5%)/ 73.5% = 36,1%	(100% - 76.8%)/ 76.8% = 30,2%

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

Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1.2.1 ở trên.

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

Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố khác biệt về vị trí bố trí của các tòa nhà đã ước tính tại mục 1.2.2.1.2.1 ở trên.

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

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mặt bằng cho thuê	Tầng 2, tòa nhà chung cư B5-1 và B5-4 tại Khu đô thị công nghệ FPT	Phòng số 49, tầng 9 khối 11 tầng, tòa nhà Bưu điện thành phố, 271 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng.	Tầng 2, tòa nhà SOHO building, 27 - 29 Lý Tự Trọng, Đà Nẵng.	Nguyên tầng 4 (247m ²) và 117m ² tầng 3, tòa nhà DMT Group, 484 - 486 đường 2/9, Đà Nẵng
2	Đơn giá cho thuê trước thuế (Đồng/m ² /tháng)		260.088	267.995	297.564
3	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
3.1	Quy mô công trình				
	Số tầng	25 tầng	11 tầng	10 tầng	12 tầng
	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình (Đồng/m ²)	13.282.727	10.197.273	9.759.091	10.197.273
	Tỷ lệ	100%	76,8%	73,5%	76,8%
	Tỷ lệ điều chỉnh		30,2%	36,1%	30,2%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		78.547	96.746	89.864
3.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2014	2017	2017
	Chất lượng còn lại	100%	86,7%	90,7%	90,7%
	Tỷ lệ		86,7%	90,7%	90,7%
	Tỷ lệ điều chỉnh		15,3%	10,3%	10,3%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		39.793	27.603	30.649

TT	Yếu tố so sánh	TSCĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3.3	Vị trí bố trí tòa nhà	Tọa lạc Khu đô thị công nghệ FPT, cách xa trung tâm thành phố hơn 12km, vị trí kém thuận lợi nhất.	Tọa lạc tại số 271 đường Nguyễn Văn Linh, cách trung tâm thành phố khoảng hơn 2,1km.	Tọa lạc tại số 27 - 29 đường Lý Tự Trọng, cách trung tâm thành phố khoảng 1,3km.	Tọa lạc tại số 484-486 đường 2/9, cách trung tâm thành phố khoảng 4km.
	Tỷ lệ	100%	150%	140%	140%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-33,3%	-28,6%	-28,6%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		-86.609	-76.647	-85.103
4	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ² /tháng)		291.819	315.697	332.974
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ² /tháng)		313.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		7,26%	-0,85%	-6,00%

Kết luận: Giá cho thuê mặt bằng bình quân từ tầng 2 trở lên, tòa nhà B5-1 và B5-4, Khu đô thị công nghệ FPT là: **313.000 đồng/m²/tháng**.

1.2.2.2. Giá cho thuê mặt bằng tầng 1:

Do không thu thập đủ ít nhất 03 hợp đồng cho thuê mặt bằng tầng 1 nên căn cứ tỷ lệ giá thuê mặt bằng tầng 2 trở lên so với giá thuê mặt bằng tầng 1 là 65% (đã được xác định tại mục II.1.2.1 ở trên) để ước tính giá cho thuê mặt bằng bình quân tại tầng 1 tại các tòa nhà chung cư Khu đô thị công nghệ FPT. Cụ thể như sau:

ĐVT: Đồng/m²/tháng

STT	Mặt bằng cho thuê	Tòa chung cư 15 tầng (tòa nhà B5-2)	Tòa chung cư 20 tầng (tòa nhà B5-3 và B6)	Tòa chung cư 25 tầng (tòa nhà B5-1 và B5-4)
1	Tầng 2 trở lên (Đã được ước tính tại mục 1.2.2.1)	229.000	265.000	313.000
2	Tầng 1	= 229.000/65% = 352.000	= 265.000/65% = 408.000	= 313.000/65% = 482.000

1.2.3. Ước tính giá cho thuê chỗ để xe ô tô con:

1.2.3.1. Trong tầng hầm:

STT	Thông số	TSCĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Dự án	Tầng hầm dùng làm bãi để xe trong các tòa chung cư Khu đô thị Công nghệ FPT	Tầng hầm dùng làm bãi để xe Tòa nhà Azura	Tầng hầm dùng làm bãi để xe Tòa nhà FHOME	Tầng hầm dùng làm bãi để xe Tòa nhà Monarchy

STT	Thông số	TSCĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
2	Vị trí	Tọa lạc tại Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng cách xa trung tâm thành phố khoảng 12km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tọa lạc tại số 339 Trần Hưng Đạo, P. An Hải Bắc, Q. Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 2km; cách TTTM, chợ khoảng 200m; cách cơ sở giáo dục khoảng 1,3km; cách cơ sở TDTT khoảng 2km; cách cơ sở y tế khoảng 1km; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 2,3km.	Tọa lạc tại số 16 Lý Thường Kiệt, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 500m; cách TTTM, chợ khoảng 500m; cách cơ sở giáo dục khoảng 500m; cách cơ sở TDTT khoảng 1km; cách cơ sở y tế khoảng 1km; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 1km.	Tọa lạc tại số 535 Trần Hưng Đạo, P. An Hải Tây, Q. Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 3,8km; cách TTTM, chợ khoảng 1km; cách cơ sở giáo dục khoảng 250m; cách cơ sở TDTT khoảng 350m; cách cơ sở y tế khoảng 650m; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 2,3km.
3	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (Đồng/chỗ/tháng)		1.454.545	1.400.000	1.545.455
4	Đơn giá bình quân (Đồng/chỗ/tháng)			1.467.000 (làm tròn)	
5	Tỷ lệ chênh lệch		0,86%	4,79%	-5,08%

Kết luận: Giá cho thuê chỗ để xe ô tô con trong tầng hầm tại các tòa chung cư Khu đô thị Công nghệ FPT là **1.467.000 đồng/chỗ/tháng**.

* **Ghi chú:** Theo kết quả khảo sát thị trường, giá cho thuê chỗ để xe ô tô con giữa các khu vực trong thành phố chênh lệch không đáng kể. Do đó, Tư vấn không điều chỉnh yếu tố vị trí, và đề xuất giá cho thuê chỗ để xe ô tô con ước tính bằng trung bình cộng của các thông tin khảo sát được.

1.2.3.2. Trên mặt đất:

STT	Thông số	TSCĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
1	Dự án	Bãi để xe trên mặt đất tại các tòa nhà chung cư Khu đô thị Công nghệ FPT	Bãi giữ xe ô tô 24/24 - Đà Nẵng	Bãi đậu xe mái che Hồ Lộc	Bãi giữ xe 48 Cao Thắng

STT	Thông số	TSCĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
2	Vị trí	Tọa lạc tại Khu đô thị công nghệ FPT, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng cách xa trung tâm thành phố khoảng 12km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Tọa lạc tại số 29 Ngũ Hành Sơn, P. Bắc Mỹ An, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 1.500m; cách TTTM; chợ khoảng 800m; cách cơ sở giáo dục khoảng 500m; cách cơ sở TDTT khoảng 500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 500m.	Tọa lạc tại đường Mỹ Khê 6, P. Phước Mỹ, Q. Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 1.000m; cách TTTM; chợ khoảng 800m; cách cơ sở giáo dục khoảng 500m; cách cơ sở TDTT khoảng 500m; cách cơ sở y tế khoảng 1.000m; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 500m.	Tọa lạc tại số 48 Cao Thắng, P. Thanh Bình, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng. Cách TTHC Tp. Đà Nẵng khoảng 1.200m; cách TTTM; chợ khoảng 1.150m; cách cơ sở giáo dục 0m; cách cơ sở TDTT 0m; cách cơ sở y tế khoảng 200m; cách công viên, khu vui chơi giải trí khoảng 1.200m.
3	Phí trông giữ xe ô tô theo tháng (Đồng/chỗ/tháng)		818.182	727.273	727.273
4	Đơn giá bình quân (Đồng/chỗ/tháng)		758.000 (làm tròn)		
5	Tỷ lệ chênh lệch		-7,36%	4,22%	4,22%

Kết luận: Giá cho thuê chỗ để xe ô tô con trong tầng hầm tại các tòa chung cư Khu đô thị Công nghệ FPT là **758.000 đồng/chỗ/tháng**.

* **Ghi chú:** Theo kết quả khảo sát thị trường, giá cho thuê chỗ để xe ô tô con giữa các khu vực trong thành phố chênh lệch không đáng kể. Do đó, Tư vấn không điều chỉnh yếu tố vị trí, và đề xuất giá cho thuê chỗ để xe ô tô con ước tính bằng trung bình cộng của các thông tin khảo sát được.

1.2.4. Ước tính giá bán căn hộ chung cư:

1.2.4.1. Kết quả khảo sát, thu thập thông tin thị trường:

Đối với giá bán căn hộ chung cư trong dự án, Tư vấn thu thập được 03 thông tin mua bán căn hộ như sau:

- Thông tin 1: Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 2: Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

- Thông tin 3: Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng.

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

Cụ thể như sau:

TT	Nội dung thông tin	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Căn hộ chung cư	Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Chung cư FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Chung cư FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.	Chung cư FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT; cách Trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 12 km; cách trường học, Trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở thể dục, thể thao, công viên, khu vui chơi giải trí trong vòng bán kính khoảng 2km.
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	29/11/2023	12/12/2023	26/10/2023
5	Diện tích sàn (m ²)	69,1	45,9	82,7
6	Bao gồm	Nội thất cơ bản.	Nội thất cơ bản.	Nội thất cơ bản.
7	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	Số tầng cao tòa chung cư	15	15	15
9	Năm đưa vào khai thác	2022	2022	2022

TT	Nội dung thông tin	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
10	Giá trị căn hộ			
10.1	Giá trị căn hộ theo Hợp đồng (Đồng)	800.000.000	600.000.000	1.000.000.000
10.2	Giá trị căn hộ theo điều tra thông tin thị trường (Đã bao gồm thuế GTGT) (Đồng)	1.700.000.000	1.200.000.000	2.030.000.000
11	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường (Chưa bao gồm thuế GTGT) (Đồng/m ²)	= 1.700.000.000/ 69,1/1,1 = 22.365.478	= 1.200.000.000/ 45,9/1,1 = 23.767.083	= 2.030.000.000/ 82,7/1,1 = 22.315.049

1.2.4.2. Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá, ước tính giá bán căn hộ chung cư:

1.2.4.2.1. Căn hộ chung cư 15 tầng:

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

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

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

¹⁾ Thời hạn sử dụng theo thiết kế của một số bộ phận kết cấu và bộ phận bao che riêng biệt có thể lấy khác thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình.

²⁾ Xác định theo thang phân loại môi trường xâm thực trong tiêu chuẩn có liên quan.

Căn cứ quy định nêu trên, tư vấn đề xuất thời hạn sử dụng theo thiết kế của TSCĐG và các TSSS là: $(50 \text{ năm} + 100 \text{ năm}) / 2 = 75 \text{ năm}$.

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

- TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc tòa chung cư FPT plaza, có kết cấu 15 tầng nổi, 1 tầng hầm, thuộc công trình cấp II, khánh thành năm 2022. Như vậy, chất lượng còn lại của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 ước tính là:

$$100\% - (2024 - 2022) / 75 = 97,3\%$$

b. Bảng điều chỉnh giá của các TSSS, xác định giá bán ước tính của TSCĐG:

TT	Nội dung thông tin	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Căn hộ chung cư	Căn hộ chung cư 15 tầng tại Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
2	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
3	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường, chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)		22.365.478	23.767.083	22.315.049
4	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
4.1	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
	Chất lượng còn lại		97,3%	97,3%	97,3%
	Tỷ lệ	100%	97,3%	97,3%	97,3%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,8%	2,8%	2,8%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		626.233	665.478	624.821
	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ²)		22.991.711	24.432.561	22.939.870
5	Thông nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ²)		23.455.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		2,02%	-4,0%	2,25%

Kết luận: Giá căn hộ chung cư 15 tầng bình quân tại Khu đô thị Công nghệ FPT (làm tròn) là **23.455.000 đồng/m²**.

1.2.4.2.2. Căn hộ chung cư 20 tầng:

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

Các tài sản có quy mô xây dựng và chiều cao công trình khác nhau nên chi phí đầu tư xây dựng công trình cũng khác nhau. Giá thành sản phẩm xây dựng của dự án khác nhau sẽ ảnh hưởng đến giá bán căn hộ. Tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư (theo quy mô xây dựng) được quy định tại Bảng 1, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng) để điều chỉnh sự khác biệt về giá bán theo yếu tố chiều cao xây dựng công trình.

Đối với công trình nhà cao tầng, tương ứng giữa các khung tầng cao công trình khác nhau, suất vốn đầu tư xây dựng sẽ điều chỉnh tăng hoặc giảm theo 01 mức chênh lệch nhất định. Tuy nhiên, tư vấn nhận thấy nếu điều chỉnh giá bán theo yếu tố khác biệt về chi phí xây dựng bằng mức chênh lệch suất vốn đầu tư cho tất cả công trình (trong cùng khung tầng cao có chung suất vốn đầu tư) sẽ không phản ánh đúng giá bán thực tế. Chi phí xây dựng biến động sẽ ảnh hưởng đến giá bán, tuy nhiên giữa các công trình trong 01 khung tầng cao có cùng suất vốn đầu tư, giá bán còn chịu sự ảnh hưởng của yếu tố quy mô (tầng càng cao, quy mô càng lớn). Vì vậy, để điều chỉnh sự khác biệt về giá bán theo yếu tố chiều cao xây dựng công trình, tư vấn áp dụng mức chênh lệch suất vốn đầu tư xây dựng (nêu trên) nhưng có điều chỉnh yếu tố quy mô theo số tầng:

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

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà: Tương tự như đã phân tích, đánh giá, xác định chất lượng còn lại khi ước tính giá bán căn hộ chung cư 15 tầng ở trên.

c. Bảng điều chỉnh giá của các TSSS, xác định giá bán ước tính của TSCĐG:

TT	Nội dung thông tin	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Căn hộ chung cư	Căn hộ chung cư tại Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng
2	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
3	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường, chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)		22.365.478	23.767.083	22.315.049
4	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
4.1	Quy mô công trình xây dựng (Số tầng)	20	15	15	15
	Khung quy mô công trình	15 < số tầng ≤ 20	10 < số tầng ≤ 15	10 < số tầng ≤ 15	10 < số tầng ≤ 15
	Số tầng tối thiểu trong khung quy mô	16	11	11	11
	Tổng các loại công trình trong khung quy mô	5	5	5	5

TT	Nội dung thông tin	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Chi phí đầu tư bình quân 1m ² sàn theo suất đầu tư xây dựng	10.954.545	9.833.636	9.833.636	9.833.636
	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư		1.120.909	1.120.909	1.120.909
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,0%	0,94%	1,0%
	Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng (Đồng/m ²)		224.182	224.182	224.182
4.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
	Chất lượng còn lại	100%	97,3%	97,3%	97,3%
	Tỷ lệ		97,3%	97,3%	97,3%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,8%	2,8%	2,8%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		626.233	665.478	624.821
	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ²)		23.215.893	24.656.743	23.164.052
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ²)		23.679.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		1,99%	-3,97%	2,22%

Kết luận: Giá căn hộ chung cư 20 tầng bình quân tại Khu đô thị Công nghệ FPT (làm tròn) là **23.679.000 đồng/m²**.

1.2.5.2.3. Căn hộ chung cư 25 tầng:

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

Tương tự như điều chỉnh yếu tố khác biệt về quy mô công trình đối với ước tính giá bán căn hộ chung cư 20 tầng ở trên.

b. Điều chỉnh yếu tố khác biệt về chất lượng còn lại của các tòa nhà: Tương tự như đã phân tích, đánh giá, xác định chất lượng còn lại khi ước tính giá bán căn hộ chung cư 15 tầng ở trên.

TT	Nội dung thông tin	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Căn hộ chung cư	Căn hộ chung cư tại Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ B906 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ 12B01 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng	Căn hộ C916 Tòa nhà FPT Plaza, Khu đô thị Công nghệ FPT, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, Tp. Đà Nẵng

TT	Nội dung thông tin	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
2	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
3	Đơn giá theo điều tra thông tin thị trường, chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)		22.365.478	23.767.083	22.315.049
4	Điều chỉnh giá của tài sản so sánh				
4.1	Quy mô công trình xây dựng (Số tầng)	25	15	15	15
	Khung quy mô công trình	24 < số tầng ≤ 30	10 < số tầng ≤ 15	10 < số tầng ≤ 15	10 < số tầng ≤ 15
	Số tầng tối thiểu trong khung quy mô	25	11	11	11
	Tổng các loại công trình trong khung quy mô	6	5	5	5
	Chi phí đầu tư bình quân 1m ² sàn theo suất đầu tư xây dựng	12.797.273	9.833.636	9.833.636	9.833.636
	Mức chênh lệch suất vốn đầu tư		2.963.637	2.963.637	2.963.637
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,24%	8,70%	9,26%
	Mức điều chỉnh giá bán theo yếu tố quy mô xây dựng (Đồng/m ²)		2.066.910	2.066.910	2.066.910
4.2	Chất lượng còn lại của công trình				
	Năm đưa vào khai thác	Đang xây dựng	2022	2022	2022
	Chất lượng còn lại	100%	97,3%	97,3%	97,3%
	Tỷ lệ		97,3%	97,3%	97,3%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,8%	2,8%	2,8%
	Mức điều chỉnh (Đồng/m ²)		626.233	665.478	624.821
	Giá sau điều chỉnh (Đồng/m ²)		25.058.621	26.499.471	25.006.780
5	Thống nhất mức giá chỉ dẫn (Đồng/m ²)		25.522.000 (làm tròn)		
6	Chênh lệch so với giá chỉ dẫn		1,85%	-3,69%	2,06%

Kết luận: Giá căn hộ chung cư 25 tầng bình quân tại Khu đô thị Công nghệ FPT (làm tròn) là **25.522.000 đồng/m²**.

1.2.5. Ước tính doanh thu phát triển đất ở xây dựng chung cư:

1.2.5.1. Xác định thời gian bán, tỷ lệ bán căn hộ:

Thời gian xây dựng của dự án là 05 năm. Tư vấn dự kiến thời gian bán căn hộ trong 05 năm, tỷ lệ bán mỗi năm là 20% và dự kiến khách hàng nộp tiền vào cuối mỗi năm cho mỗi lần thanh toán.

Do thời gian đầu tư xây dựng căn hộ ước tính 05 năm, bàn giao nhà vào cuối năm 5 và khách hàng nộp tiền vào cuối mỗi năm nên Tư vấn căn cứ Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 để tính toán như sau:

- Đối với khách hàng mua căn hộ năm thứ 1 (năm bắt đầu xây dựng), thanh toán làm 5 đợt, mỗi đợt 20% tiền căn hộ vào cuối mỗi năm.
- Đối với những khách hàng mua năm thứ 2, thanh toán làm 4 đợt:
 - + Đợt 1 thanh toán 40% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 2;
 - + Đợt 2 thanh toán 20% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 3;
 - + Đợt 3 thanh toán 20% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 4;
 - + Đợt 4 thanh toán 20% tiền căn hộ còn lại vào cuối năm thứ 5.
- Đối với những khách hàng mua năm thứ 3, thanh toán làm 3 đợt:
 - + Đợt 1 thanh toán 60% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 3;
 - + Đợt 2 thanh toán 20% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 4;
 - + Đợt 3 thanh toán 20% tiền căn hộ còn lại vào cuối năm thứ 5.
- Đối với những khách hàng mua năm thứ 4, thanh toán làm 2 đợt:
 - + Đợt 1 thanh toán 80% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 4;
 - + Đợt 2 thanh toán 20% tiền căn hộ còn lại vào cuối năm thứ 5.
- Đối với những khách hàng mua năm thứ 5, thanh toán làm 100% tiền căn hộ vào cuối năm thứ 5.

1.2.5.2. Tổng doanh thu phát triển của khu đất xây dựng chung cư:

- Doanh thu bán căn hộ = Diện tích sàn thương phẩm căn hộ (x) Đơn giá bán căn hộ (x) Tỷ lệ tăng giá bán (x) Tỷ lệ bán hàng năm (x) Tỷ lệ thanh toán.

- Doanh thu cho thuê mặt bằng = [Diện tích mặt bằng cho thuê (x) Giá cho thuê mặt bằng (x) Tỷ lệ lấp đầy cho thuê mặt bằng (x) Tỷ lệ tăng giá cho thuê mặt bằng (x) Thời gian cho thuê] + {[Số chỗ để xe ô tô trong tầng hầm (x) Giá cho thuê chỗ để xe ô tô trong tầng hầm + Số chỗ để xe ô tô trên mặt đất (x) Giá cho thuê chỗ để xe ô tô trên mặt đất] (x) Tỷ lệ lấp đầy cho thuê chỗ để xe ô tô (x) Tỷ lệ tăng giá cho thuê chỗ để xe ô tô (x) Thời gian cho thuê}

* Bảng tổng hợp doanh thu phát triển của khu đất xây dựng chung cư:

STT	Khu đất	Hiện giá trị doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị doanh thu từ cho thuê mặt bằng (Đồng)
1	Chung cư B5-2	806.552.663.718	127.210.866.164
2	Chung cư B6	600.455.620.021	132.911.702.374
3	Chung cư B5-3	1.786.249.173.327	391.187.464.144
4	Chung cư B5-1, B5-4	2.013.406.708.038	386.552.782.111
Tổng cộng		5.206.664.165.104	1.037.862.814.794

Trong đó:

1.2.5.2.1. Doanh thu bán căn hộ:

a. Khu B5-2 (Xây dựng chung cư 15 tầng):

Năm dự án	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0,9045	1,0000	20%	4,00%	43.660.075.200	39.490.538.018
2	0,8181	1,0379	20%	12,30%	134.254.731.240	109.833.795.627
3	0,7400	1,0772	20%	21,08%	230.088.596.304	170.265.561.265
4	0,6693	1,1180	20%	30,35%	331.270.820.580	221.719.560.214
5	0,6054	1,1604	20%	40,14%	438.128.854.632	265.243.208.594
Tổng cộng					1.177.403.077.956	806.552.663.718

b. Khu B6 (Xây dựng chung cư 20 tầng):

Năm dự án	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0,9045	1,0000	20%	4,00%	32.503.689.720	29.399.587.352
2	0,8181	1,0379	20%	12,30%	99.948.845.889	81.768.150.822
3	0,7400	1,0772	20%	21,08%	171.294.444.824	126.757.889.170
4	0,6693	1,1180	20%	30,35%	246.621.745.751	165.063.934.431
5	0,6054	1,1604	20%	40,14%	326.174.526.340	197.466.058.246
Tổng cộng					876.543.252.524	600.455.620.021

c. Khu B5-3 (Xây dựng chung cư 20 tầng):

Năm dự án	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0,9045	1,0000	20%	4,00%	96.692.722.920	87.458.567.881
2	0,8181	1,0379	20%	12,30%	297.330.122.979	243.245.773.609
3	0,7400	1,0772	20%	21,08%	509.570.649.788	377.082.280.843
4	0,6693	1,1180	20%	30,35%	733.656.035.156	491.035.984.330
5	0,6054	1,1604	20%	40,14%	970.311.474.502	587.426.566.664
Tổng cộng					2.607.561.005.345	1.786.249.173.327

d. Khu B5-1 và B5-4 (Xây dựng chung cư 25 tầng):

Năm dự án	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hệ số tăng giá bán căn hộ	Tỷ lệ bán căn hộ	Tỷ lệ thu tiền bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ (Đồng)	Hiện giá trị bán căn hộ (Đồng)
1	0.9045	1.0000	20%	4.00%	108.989.148.800	98.580.685.090
2	0.8181	1.0379	20%	12.30%	335.141.632.560	274.179.369.597
3	0.7400	1.0772	20%	21.08%	574.372.814.176	425.035.882.490
4	0.6693	1.1180	20%	30.35%	826.955.166.520	553.481.092.952
5	0.6054	1.1604	20%	40.14%	1.093.706.108.208	662.129.677.909
Tổng cộng					2.939.164.870.264	2.013.406.708.038

1.2.5.2.2. Doanh thu cho thuê mặt bằng:
a. Khu B5-2 (Xây dựng chung cư 15 tầng):

Đơn vị tính: Đồng

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV
1	1,0000	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
2	1,0333	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
3	1,0677	40%	564.981.740	2.398.579.679	0%	0	0	0%	0	0
4	1,1033	45%	656.797.226	2.788.374.150	40%	291.909.878	1.239.277.400	0%	0	0
5	1,1400	50%	754.049.808	3.201.251.328	45%	339.322.414	1.440.563.098	40%	301.619.923	1.280.500.531
6	1,1780	55%	857.103.282	3.638.755.676	50%	389.592.401	1.653.979.853	45%	350.633.161	1.488.581.868
7	1,2172	60%	966.136.238	4.101.645.386	55%	442.812.443	1.879.920.802	50%	402.556.766	1.709.018.911
8	1,2577	65%	1.081.472.786	4.591.296.433	60%	499.141.286	2.119.059.892	55%	457.546.179	1.942.471.568
9	1,2996	70%	1.203.463.494	5.109.197.119	65%	558.750.908	2.372.127.234	60%	515.770.069	2.189.655.908
10	1,3429	75%	1.332.386.167	5.656.526.853	70%	621.780.211	2.639.712.531	65%	577.367.339	2.451.161.636
11	1,3876	80%	1.468.518.616	6.234.465.042	75%	688.368.101	2.922.405.489	70%	642.476.894	2.727.578.456
12	1,4338	85%	1.612.251.092	6.844.668.475	80%	758.706.396	3.221.020.459	75%	711.287.247	3.019.706.680
13	1,4815	90%	1.763.881.248	7.488.400.804	85%	832.943.923	3.536.189.268	80%	783.947.221	3.328.178.135
14	1,5308	90%	1.822.578.073	7.737.592.947	90%	911.289.036	3.868.796.473	85%	860.661.868	3.653.863.336
15	1,5818	90%	1.883.298.926	7.995.377.922	90%	941.649.463	3.997.688.961	90%	941.649.463	3.997.688.961
16	1,6345	90%	1.946.043.807	8.261.755.730	90%	973.021.904	4.130.877.865	90%	973.021.904	4.130.877.865
17	1,6889	90%	2.010.812.717	8.536.726.370	90%	1.005.406.358	4.268.363.185	90%	1.005.406.358	4.268.363.185
18	1,7451	90%	2.077.724.716	8.820.795.304	90%	1.038.862.358	4.410.397.652	90%	1.038.862.358	4.410.397.652
19	1,8032	90%	2.146.898.864	9.114.467.992	90%	1.073.449.432	4.557.233.996	90%	1.073.449.432	4.557.233.996

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3				Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4				Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5			
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	
20	1,8632	90%	2.218.335.161	9.417.744.433	90%	1.109.167.581	4.708.872.217	90%	1.109.167.581	90%	1.109.167.581	4.708.872.217	
21	1,9252	90%	2.292.152.669	9.731.130.089	90%	1.146.076.334	4.865.565.045	90%	1.146.076.334	90%	1.146.076.334	4.865.565.045	
22	1,9893	90%	2.368.470.447	10.055.130.421	90%	1.184.235.223	5.027.565.211	90%	1.184.235.223	90%	1.184.235.223	5.027.565.211	
23	2,0555	90%	2.447.288.495	10.389.745.428	90%	1.223.644.248	5.194.872.714	90%	1.223.644.248	90%	1.223.644.248	5.194.872.714	
24	2,1239	90%	2.528.725.875	10.735.480.572	90%	1.264.362.937	5.367.740.286	90%	1.264.362.937	90%	1.264.362.937	5.367.740.286	
25	2,1946	90%	2.612.901.645	11.092.841.312	90%	1.306.450.823	5.546.420.656	90%	1.306.450.823	90%	1.306.450.823	5.546.420.656	
26	2,2677	90%	2.699.934.868	11.462.333.110	90%	1.349.967.434	5.731.166.555	90%	1.349.967.434	90%	1.349.967.434	5.731.166.555	
27	2,3432	90%	2.789.825.542	11.843.955.966	90%	1.394.912.771	5.921.977.983	90%	1.394.912.771	90%	1.394.912.771	5.921.977.983	
28	2,4212	90%	2.882.692.729	12.238.215.340	90%	1.441.346.365	6.119.107.670	90%	1.441.346.365	90%	1.441.346.365	6.119.107.670	
29	2,5018	90%	2.978.655.489	12.645.616.693	90%	1.489.327.744	6.322.808.347	90%	1.489.327.744	90%	1.489.327.744	6.322.808.347	
30	2,5851	90%	3.077.832.882	13.066.665.486	90%	1.538.916.441	6.533.332.743	90%	1.538.916.441	90%	1.538.916.441	6.533.332.743	
31	2,6712	90%	3.180.343.969	13.501.867.180	90%	1.590.171.985	6.750.933.590	90%	1.590.171.985	90%	1.590.171.985	6.750.933.590	
32	2,7602	90%	3.286.307.811	13.951.727.235	90%	1.643.153.905	6.975.863.618	90%	1.643.153.905	90%	1.643.153.905	6.975.863.618	
33	2,8521	90%	3.395.724.406	14.416.245.651	90%	1.697.862.203	7.208.122.826	90%	1.697.862.203	90%	1.697.862.203	7.208.122.826	
34	2,9471	90%	3.508.831.878	14.896.433.351	90%	1.754.415.939	7.448.216.675	90%	1.754.415.939	90%	1.754.415.939	7.448.216.675	
35	3,0452	90%	3.625.630.224	15.392.290.333	90%	1.812.815.112	7.696.145.166	90%	1.812.815.112	90%	1.812.815.112	7.696.145.166	
36	3,1466	90%	3.746.357.567	15.904.827.519	90%	1.873.178.784	7.952.413.759	90%	1.873.178.784	90%	1.873.178.784	7.952.413.759	
37	3,2514	90%	1.612.972.070	6.847.729.321	90%	806.486.035	3.423.864.660	90%	806.486.035	90%	806.486.035	3.423.864.660	
Tổng cộng			75.401.382.527	320.109.856.650		36.993.498.376	157.052.603.879		36.262.748.046		36.262.748.046	153.950.268.409	

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lắp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV			
1	1,0000	0%	0	0	0	0,9045	0
2	1,0333	0%	0	0	0	0,8181	0
3	1,0677	0%	0	0	2.963.561.419	0,7400	2.193.035.450
4	1,1033	0%	0	0	4.976.358.654	0,6693	3.330.676.847
5	1,1400	0%	0	0	7.317.307.102	0,6054	4.429.897.720
6	1,1780	40%	311.673.921	1.323.183.882	10.013.504.044	0,5475	5.482.393.464
7	1,2172	45%	362.301.089	1.538.117.020	11.402.508.655	0,4952	5.646.522.286
8	1,2577	50%	415.951.072	1.765.883.244	12.872.822.460	0,4479	5.765.737.180
9	1,2996	55%	472.789.230	2.007.184.583	14.428.938.545	0,4052	5.846.605.898
10	1,3429	60%	532.954.467	2.262.610.741	16.074.499.945	0,3665	5.891.304.230
11	1,3876	65%	596.585.688	2.532.751.423	17.813.149.709	0,3315	5.905.059.129
12	1,4338	70%	663.868.097	2.818.392.902	19.649.901.348	0,2998	5.891.040.424
13	1,4815	75%	734.950.520	3.120.167.002	21.588.658.121	0,2712	5.854.844.082
14	1,5308	80%	810.034.699	3.438.930.199	23.103.746.631	0,2453	5.667.349.049
15	1,5818	85%	889.335.604	3.775.595.130	24.422.284.430	0,2218	5.416.862.687
16	1,6345	90%	973.021.904	4.130.877.865	25.519.498.844	0,2006	5.119.211.468
17	1,6889	90%	1.005.406.358	4.268.363.185	26.368.847.716	0,1815	4.785.945.860
18	1,7451	90%	1.038.862.358	4.410.397.652	27.246.300.050	0,1641	4.471.117.838
19	1,8032	90%	1.073.449.432	4.557.233.996	28.153.417.140	0,1485	4.180.782.445
20	1,8632	90%	1.109.167.581	4.708.872.217	29.090.198.988	0,1343	3.906.813.724
21	1,9252	90%	1.146.076.334	4.865.565.045	30.058.206.895	0,1215	3.652.072.138
22	1,9893	90%	1.184.235.223	5.027.565.211	31.059.002.170	0,1099	3.413.384.338
23	2,0555	90%	1.223.644.248	5.194.872.714	32.092.584.809	0,0994	3.190.002.930
24	2,1239	90%	1.264.362.937	5.367.740.286	33.160.516.116	0,0899	2.981.130.399



Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sân TMDV			
25	2,1946	90%	1.306.450.823	5.546.420.656	34.264.357.394	0,0813	2.785.692.256
26	2,2677	90%	1.349.967.434	5.731.166.555	35.405.669.945	0,0735	2.602.316.741
27	2,3432	90%	1.394.912.771	5.921.977.983	36.584.453.770	0,0665	2.432.866.176
28	2,4212	90%	1.441.346.365	6.119.107.670	37.802.270.174	0,0602	2.275.696.664
29	2,5018	90%	1.489.327.744	6.322.808.347	39.060.680.455	0,0544	2.124.901.017
30	2,5851	90%	1.538.916.441	6.533.332.743	40.361.245.920	0,0492	1.985.773.299
31	2,6712	90%	1.590.171.985	6.750.933.590	41.705.527.874	0,0445	1.855.895.990
32	2,7602	90%	1.643.153.905	6.975.863.618	43.095.087.615	0,0403	1.736.732.031
33	2,8521	90%	1.697.862.203	7.208.122.826	44.529.925.144	0,0364	1.620.889.275
34	2,9471	90%	1.754.415.939	7.448.216.675	46.013.163.071	0,0329	1.513.833.065
35	3,0452	90%	1.812.815.112	7.696.145.166	47.544.801.391	0,0298	1.416.835.081
36	3,1466	90%	1.873.178.784	7.952.413.759	49.127.962.715	0,0269	1.321.542.197
37	3,2514	90%	806.486.035	3.423.864.660	21.151.753.476	0,0244	516.102.785
Tổng cộng			35.507.676.303	150.744.678.545	966.022.712.735		127.210.866.164

* Ghi chú: - Năm thứ 37 tính cho thời hạn 5 tháng.

b. Khu B6 (Xây dựng chung cư 20 tầng):

Đơn vị tính: Đồng

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV
1	1,0000	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
2	1,0333	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
3	1,0677	40%	466.088.462	2.630.282.196	0%	0	0	0%	0	0
4	1,1033	45%	541.832.748	3.057.730.767	40%	240.814.555	1.358.991.452	0%	0	0
5	1,1400	50%	622.062.432	3.510.491.832	45%	279.928.094	1.579.721.324	40%	248.824.973	1.404.196.733
6	1,1780	55%	707.077.631	3.990.259.049	50%	321.398.923	1.813.754.113	45%	289.259.031	1.632.378.702
7	1,2172	60%	797.025.676	4.497.863.850	55%	365.303.435	2.061.520.931	50%	332.094.032	1.874.109.938
8	1,2577	65%	892.173.945	5.034.815.132	60%	411.772.590	2.323.760.830	55%	377.458.207	2.130.114.094
9	1,2996	70%	992.811.641	5.602.744.964	65%	460.948.262	2.601.274.448	60%	425.490.703	2.401.176.413
10	1,3429	75%	1.099.167.947	6.202.946.686	70%	512.945.042	2.894.708.453	65%	476.306.110	2.687.943.564
11	1,3876	80%	1.211.472.043	6.836.713.637	75%	567.877.520	3.204.709.517	70%	530.019.019	2.991.062.216
12	1,4338	85%	1.330.045.873	7.505.862.650	80%	625.903.940	3.532.170.659	75%	586.784.944	3.311.409.993
13	1,4815	90%	1.455.134.989	8.211.779.446	85%	687.147.078	3.877.784.738	80%	646.726.662	3.649.679.754
14	1,5308	90%	1.503.557.638	8.485.043.521	90%	751.778.819	4.242.521.760	85%	710.013.329	4.006.826.107
15	1,5818	90%	1.553.650.034	8.767.730.495	90%	776.825.017	4.383.865.247	90%	776.825.017	4.383.865.247
16	1,6345	90%	1.605.412.176	9.059.840.367	90%	802.706.088	4.529.920.184	90%	802.706.088	4.529.920.184
17	1,6889	90%	1.658.844.065	9.361.373.140	90%	829.422.033	4.680.686.570	90%	829.422.033	4.680.686.570
18	1,7451	90%	1.714.043.921	9.672.883.099	90%	857.021.961	4.836.441.549	90%	857.021.961	4.836.441.549
19	1,8032	90%	1.771.109.964	9.994.924.534	90%	885.554.982	4.997.462.267	90%	885.554.982	4.997.462.267
20	1,8632	90%	1.830.042.195	10.327.497.444	90%	915.021.097	5.163.748.722	90%	915.021.097	5.163.748.722

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV
21	1,9252	90%	1.890.938.833	10.671.156.118	90%	945.469.416	5.335.578.059	90%	945.469.416	5.335.578.059
22	1,9893	90%	1.953.898.099	11.026.454.844	90%	976.949.049	5.513.227.422	90%	976.949.049	5.513.227.422
23	2,0555	90%	2.018.919.993	11.393.393.622	90%	1.009.459.997	5.696.696.811	90%	1.009.459.997	5.696.696.811
24	2,1239	90%	2.086.102.736	11.772.526.740	90%	1.043.051.368	5.886.263.370	90%	1.043.051.368	5.886.263.370
25	2,1946	90%	2.155.544.547	12.164.408.486	90%	1.077.772.274	6.082.204.243	90%	1.077.772.274	6.082.204.243
26	2,2677	90%	2.227.343.648	12.569.593.149	90%	1.113.671.824	6.284.796.574	90%	1.113.671.824	6.284.796.574
27	2,3432	90%	2.301.500.038	12.988.080.727	90%	1.150.750.019	6.494.040.364	90%	1.150.750.019	6.494.040.364
28	2,4212	90%	2.378.111.937	13.420.425.511	90%	1.189.055.969	6.710.212.756	90%	1.189.055.969	6.710.212.756
29	2,5018	90%	2.457.277.567	13.867.181.787	90%	1.228.638.783	6.933.590.894	90%	1.228.638.783	6.933.590.894
30	2,5851	90%	2.539.095.147	14.328.903.845	90%	1.269.547.573	7.164.451.922	90%	1.269.547.573	7.164.451.922
31	2,6712	90%	2.623.662.897	14.806.145.971	90%	1.311.831.449	7.403.072.986	90%	1.311.831.449	7.403.072.986
32	2,7602	90%	2.711.079.039	15.299.462.455	90%	1.355.539.520	7.649.731.227	90%	1.355.539.520	7.649.731.227
33	2,8521	90%	2.801.343.572	15.808.853.296	90%	1.400.671.786	7.904.426.648	90%	1.400.671.786	7.904.426.648
34	2,9471	90%	2.894.652.937	16.335.427.071	90%	1.447.326.468	8.167.713.535	90%	1.447.326.468	8.167.713.535
35	3,0452	90%	2.991.007.134	16.879.183.779	90%	1.495.503.567	8.439.591.890	90%	1.495.503.567	8.439.591.890
36	3,1466	90%	3.090.602.603	17.441.231.998	90%	1.545.301.301	8.720.615.999	90%	1.545.301.301	8.720.615.999
37	3,2514	90%	1.330.640.652	7.509.219.173	90%	665.320.326	3.754.609.586	90%	665.320.326	3.754.609.586
Tổng cộng			62.203.274.759	351.032.431.381		30.518.230.125	172.223.867.050		29.915.388.877	168.821.846.339

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sàn TMDV			
1	1,0000	0%	0	0	0	0,9045	0
2	1,0333	0%	0	0	0	0,8181	0
3	1,0677	0%	0	0	3.096.370.658	0,7400	2.291.314.287
4	1,1033	0%	0	0	5.199.369.522	0,6693	3.479.938.021
5	1,1400	0%	0	0	7.645.225.388	0,6054	4.628.419.450
6	1,1780	40%	257.119.139	1.451.003.291	10.462.249.879	0,5475	5.728.081.809
7	1,2172	45%	298.884.629	1.686.698.944	11.913.501.435	0,4952	5.899.565.911
8	1,2577	50%	343.143.825	1.936.467.358	13.449.705.981	0,4479	6.024.123.309
9	1,2996	55%	390.033.145	2.201.078.379	15.075.557.955	0,4052	6.108.616.083
10	1,3429	60%	439.667.179	2.481.178.674	16.794.863.655	0,3665	6.155.317.530
11	1,3876	65%	492.160.517	2.777.414.915	18.611.429.384	0,3315	6.169.688.841
12	1,4338	70%	547.665.948	3.090.649.326	20.530.493.333	0,2998	6.155.041.901
13	1,4815	75%	606.306.245	3.421.574.769	22.556.133.681	0,2712	6.117.223.454
14	1,5308	80%	668.247.839	3.771.130.454	24.139.119.467	0,2453	5.921.326.005
15	1,5818	85%	733.668.072	4.140.317.178	25.516.746.307	0,2218	5.659.614.331
16	1,6345	90%	802.706.088	4.529.920.184	26.663.131.359	0,2006	5.348.624.151
17	1,6889	90%	829.422.033	4.680.686.570	27.550.543.014	0,1815	5.000.423.557
18	1,7451	90%	857.021.961	4.836.441.549	28.467.317.550	0,1641	4.671.486.810
19	1,8032	90%	885.554.982	4.997.462.267	29.415.086.245	0,1485	4.368.140.307
20	1,8632	90%	915.021.097	5.163.748.722	30.393.849.096	0,1343	4.081.893.934
21	1,9252	90%	945.469.416	5.335.578.059	31.405.237.376	0,1215	3.815.736.341
22	1,9893	90%	976.949.049	5.513.227.422	32.450.882.356	0,1099	3.566.351.971
23	2,0555	90%	1.009.459.997	5.696.696.811	33.530.784.039	0,0994	3.332.959.933
24	2,1239	90%	1.043.051.368	5.886.263.370	34.646.573.690	0,0899	3.114.726.975

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sàn TMDV			
25	2,1946	90%	1.077.772.274	6.082.204.243	35.799.882.584	0,0813	2.910.530.454
26	2,2677	90%	1.113.671.824	6.284.796.574	36.992.341.991	0,0735	2.718.937.136
27	2,3432	90%	1.150.750.019	6.494.040.364	38.223.951.914	0,0665	2.541.892.802
28	2,4212	90%	1.189.055.969	6.710.212.756	39.496.343.623	0,0602	2.377.679.886
29	2,5018	90%	1.228.638.783	6.933.590.894	40.811.148.385	0,0544	2.220.126.472
30	2,5851	90%	1.269.547.573	7.164.451.922	42.169.997.477	0,0492	2.074.763.876
31	2,6712	90%	1.311.831.449	7.403.072.986	43.574.522.173	0,0445	1.939.066.237
32	2,7602	90%	1.355.539.520	7.649.731.227	45.026.353.735	0,0403	1.814.562.056
33	2,8521	90%	1.400.671.786	7.904.426.648	46.525.492.170	0,0364	1.693.527.915
34	2,9471	90%	1.447.326.468	8.167.713.535	48.075.200.017	0,0329	1.581.674.081
35	3,0452	90%	1.495.503.567	8.439.591.890	49.675.477.284	0,0298	1.480.329.223
36	3,1466	90%	1.545.301.301	8.720.615.999	51.329.586.501	0,0269	1.380.765.877
37	3,2514	90%	665.320.326	3.754.609.586	22.099.649.561	0,0244	539.231.449
Tổng cộng			29.292.483.388	165.306.596.866	1.009.314.118.785		132.911.702.374

* Ghi chú: - Năm thứ 37 tính cho thời hạn 5 tháng.

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3				Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4				Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5			
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Doanh thu cho thuê sản TMDV
20	1,8632	90%	5.059.753.320	30.722.476.662		90%	2.529.876.660	15.361.238.331		90%	2.529.876.660	15.361.238.331	
21	1,9252	90%	5.228.122.097	31.744.800.380		90%	2.614.061.049	15.872.400.190		90%	2.614.061.049	15.872.400.190	
22	1,9893	90%	5.402.193.688	32.801.751.193		90%	2.701.096.844	16.400.875.597		90%	2.701.096.844	16.400.875.597	
23	2,0555	90%	5.581.968.092	33.893.329.099		90%	2.790.984.046	16.946.664.550		90%	2.790.984.046	16.946.664.550	
24	2,1239	90%	5.767.716.872	35.021.183.009		90%	2.883.858.436	17.510.591.504		90%	2.883.858.436	17.510.591.504	
25	2,1946	90%	5.959.711.591	36.186.961.830		90%	2.979.855.795	18.093.480.915		90%	2.979.855.795	18.093.480.915	
26	2,2677	90%	6.158.223.810	37.392.314.473		90%	3.079.111.905	18.696.157.236		90%	3.079.111.905	18.696.157.236	
27	2,3432	90%	6.363.253.531	38.637.240.937		90%	3.181.626.766	19.318.620.468		90%	3.181.626.766	19.318.620.468	
28	2,4212	90%	6.575.072.315	39.923.390.131		90%	3.287.536.158	19.961.695.066		90%	3.287.536.158	19.961.695.066	
29	2,5018	90%	6.793.951.726	41.252.410.966		90%	3.396.975.863	20.626.205.483		90%	3.396.975.863	20.626.205.483	
30	2,5851	90%	7.020.163.325	42.625.952.350		90%	3.510.081.662	21.312.976.175		90%	3.510.081.662	21.312.976.175	
31	2,6712	90%	7.253.978.675	44.045.663.191		90%	3.626.989.338	22.022.831.596		90%	3.626.989.338	22.022.831.596	
32	2,7602	90%	7.495.669.339	45.513.192.401		90%	3.747.834.670	22.756.596.200		90%	3.747.834.670	22.756.596.200	
33	2,8521	90%	7.745.235.317	47.028.539.978		90%	3.872.617.659	23.514.269.989		90%	3.872.617.659	23.514.269.989	
34	2,9471	90%	8.003.219.734	48.595.003.741		90%	4.001.609.867	24.297.501.870		90%	4.001.609.867	24.297.501.870	
35	3,0452	90%	8.269.622.590	50.212.583.689		90%	4.134.811.295	25.106.291.845		90%	4.134.811.295	25.106.291.845	
36	3,1466	90%	8.544.987.010	51.884.577.642		90%	4.272.493.505	25.942.288.821		90%	4.272.493.505	25.942.288.821	
37	3,2514	90%	3.678.993.565	22.338.597.712		90%	1.839.496.782	11.169.298.856		90%	1.839.496.782	11.169.298.856	
Tổng cộng			171.981.403.977	1.044.259.341.498			84.377.680.825	512.335.516.382			82.710.927.995	502.215.107.006	

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sàn TMDV			
1	1,0000	0%	0	0	0	0,9045	0
2	1,0333	0%	0	0	0	0,8181	0
3	1,0677	0%	0	0	9.113.278.696	0,7400	6.743.826.235
4	1,1033	0%	0	0	15.302.852.512	0,6693	10.242.199.186
5	1,1400	0%	0	0	22.501.527.548	0,6054	13.622.424.778
6	1,1780	40%	710.890.393	4.316.477.924	30.792.630.942	0,5475	16.858.965.441
7	1,2172	45%	826.364.821	5.017.630.769	35.063.973.539	0,4952	17.363.679.697
8	1,2577	50%	948.733.921	5.760.647.586	39.585.350.892	0,4479	17.730.278.665
9	1,2996	55%	1.078.374.862	6.547.818.529	44.370.579.728	0,4052	17.978.958.906
10	1,3429	60%	1.215.604.468	7.381.067.323	49.430.862.797	0,3665	18.116.411.215
11	1,3876	65%	1.360.739.561	8.262.317.697	54.777.402.854	0,3315	18.158.709.046
12	1,4338	70%	1.514.202.572	9.194.134.621	60.425.617.016	0,2998	18.115.599.981
13	1,4815	75%	1.676.332.954	10.178.579.231	66.387.508.233	0,2712	18.004.292.233
14	1,5308	80%	1.847.590.855	11.218.445.512	71.046.572.743	0,2453	17.427.724.294
15	1,5818	85%	2.028.466.596	12.316.710.661	75.101.222.109	0,2218	16.657.451.064
16	1,6345	90%	2.219.344.891	13.475.710.633	78.475.277.620	0,2006	15.742.140.691
17	1,6889	90%	2.293.209.903	13.924.213.942	81.087.119.225	0,1815	14.717.312.139
18	1,7451	90%	2.369.518.978	14.387.557.434	83.785.382.059	0,1641	13.749.181.196
19	1,8032	90%	2.448.407.897	14.866.565.564	86.574.867.303	0,1485	12.856.367.794
20	1,8632	90%	2.529.876.660	15.361.238.331	89.455.574.955	0,1343	12.013.883.716
21	1,9252	90%	2.614.061.049	15.872.400.190	92.432.306.194	0,1215	11.230.525.203
22	1,9893	90%	2.701.096.844	16.400.875.597	95.509.862.204	0,1099	10.496.533.856
23	2,0555	90%	2.790.984.046	16.946.664.550	98.688.242.979	0,0994	9.809.611.352

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sàn TMDV			
24	2,1239	90%	2.883.858.436	17.510.591.504	101.972.249.701	0,0899	9.167.305.248
25	2,1946	90%	2.979.855.795	18.093.480.915	105.366.683.551	0,0813	8.566.311.373
26	2,2677	90%	3.079.111.905	18.696.157.236	108.876.345.706	0,0735	8.002.411.409
27	2,3432	90%	3.181.626.766	19.318.620.468	112.501.236.170	0,0665	7.481.332.205
28	2,4212	90%	3.287.536.158	19.961.695.066	116.246.156.118	0,0602	6.998.018.598
29	2,5018	90%	3.396.975.863	20.626.205.483	120.115.906.730	0,0544	6.534.305.326
30	2,5851	90%	3.510.081.662	21.312.976.175	124.115.289.186	0,0492	6.106.472.228
31	2,6712	90%	3.626.989.338	22.022.831.596	128.249.104.668	0,0445	5.707.085.158
32	2,7602	90%	3.747.834.670	22.756.596.200	132.522.154.350	0,0403	5.340.642.820
33	2,8521	90%	3.872.617.659	23.514.269.989	136.934.438.239	0,0364	4.984.413.552
34	2,9471	90%	4.001.609.867	24.297.501.870	141.495.558.686	0,0329	4.655.203.881
35	3,0452	90%	4.134.811.295	25.106.291.845	146.205.515.699	0,0298	4.356.924.368
36	3,1466	90%	4.272.493.505	25.942.288.821	151.073.911.630	0,0269	4.063.888.223
37	3,2514	90%	1.839.496.782	11.169.298.856	65.043.978.191	0,0244	1.587.073.068
Tổng cộng			80.988.700.972	491.757.862.118	2.970.626.540.773		391.187.464.144

* Ghi chú: - Năm thứ 37 tính cho thời hạn 5 tháng.

d. Khu B5-1, B5-4 (Xây dựng chung cư 25 tầng):

Đơn vị tính: Đồng

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4			Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5		
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV
1	1,0000	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
2	1,0333	0%	0	0	0%	0	0	0%	0	0
3	1,0677	40%	1.440.066.610	7.565.240.454	0%	0	0	0%	0	0
4	1,1033	45%	1.674.092.608	8.794.671.740	40%	744.041.159	3.908.742.996	0%	0	0
5	1,1400	50%	1.921.977.072	10.096.907.040	45%	864.889.682	4.543.608.168	40%	768.790.829	4.038.762.816
6	1,1780	55%	2.184.647.272	11.476.817.669	50%	993.021.487	5.216.735.304	45%	893.719.338	4.695.061.774
7	1,2172	60%	2.462.558.413	12.936.794.999	55%	1.128.672.606	5.929.364.375	50%	1.026.066.005	5.390.331.250
8	1,2577	65%	2.756.536.607	14.481.178.929	60%	1.272.247.665	6.683.621.044	55%	1.166.227.026	6.126.652.624
9	1,2996	70%	3.067.475.407	16.114.663.636	65%	1.424.185.010	7.481.808.117	60%	1.314.632.317	6.906.284.415
10	1,3429	75%	3.396.082.908	17.840.969.032	70%	1.584.838.690	8.325.785.548	65%	1.471.635.927	7.731.086.580
11	1,3876	80%	3.743.067.207	19.663.815.030	75%	1.754.562.753	9.217.413.295	70%	1.637.591.903	8.602.919.076
12	1,4338	85%	4.109.423.012	21.588.427.223	80%	1.933.846.123	10.159.259.869	75%	1.812.980.741	9.524.306.128
13	1,4815	90%	4.495.908.998	23.618.791.231	85%	2.123.068.138	11.153.318.081	80%	1.998.181.777	10.497.240.547
14	1,5308	90%	4.645.519.740	24.404.755.732	90%	2.322.759.870	12.202.377.866	85%	2.193.717.655	11.524.467.984
15	1,5818	90%	4.800.289.472	25.217.822.457	90%	2.400.144.736	12.608.911.228	90%	2.400.144.736	12.608.911.228
16	1,6345	90%	4.960.218.196	26.057.991.406	90%	2.480.109.098	13.028.995.703	90%	2.480.109.098	13.028.995.703
17	1,6889	90%	5.125.305.911	26.925.262.579	90%	2.562.652.955	13.462.631.289	90%	2.562.652.955	13.462.631.289
18	1,7451	90%	5.295.856.087	27.821.230.224	90%	2.647.928.043	13.910.615.112	90%	2.647.928.043	13.910.615.112
19	1,8032	90%	5.472.172.194	28.747.488.591	90%	2.736.086.097	14.373.744.296	90%	2.736.086.097	14.373.744.296

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 3				Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 4				Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 5			
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV
20	1,8632	90%	5.654.254.232	29.704.037.679	90%	2.827.127.116	14.852.018.840	90%	2.827.127.116	14.852.018.840	90%	2.827.127.116	14.852.018.840
21	1,9252	90%	5.842.405.672	30.692.471.737	90%	2.921.202.836	15.346.235.868	90%	2.921.202.836	15.346.235.868	90%	2.921.202.836	15.346.235.868
22	1,9893	90%	6.036.929.983	31.714.385.013	90%	3.018.464.992	15.857.192.506	90%	3.018.464.992	15.857.192.506	90%	3.018.464.992	15.857.192.506
23	2,0555	90%	6.237.827.166	32.769.777.506	90%	3.118.913.583	16.384.888.753	90%	3.118.913.583	16.384.888.753	90%	3.118.913.583	16.384.888.753
24	2,1239	90%	6.445.400.689	33.860.243.467	90%	3.222.700.345	16.930.121.733	90%	3.222.700.345	16.930.121.733	90%	3.222.700.345	16.930.121.733
25	2,1946	90%	6.659.954.025	34.987.377.142	90%	3.329.977.012	17.493.688.571	90%	3.329.977.012	17.493.688.571	90%	3.329.977.012	17.493.688.571
26	2,2677	90%	6.881.790.641	36.152.772.781	90%	3.440.895.321	18.076.386.390	90%	3.440.895.321	18.076.386.390	90%	3.440.895.321	18.076.386.390
27	2,3432	90%	7.110.910.540	37.356.430.383	90%	3.555.455.270	18.678.215.192	90%	3.555.455.270	18.678.215.192	90%	3.555.455.270	18.678.215.192
28	2,4212	90%	7.347.617.190	38.599.944.198	90%	3.673.808.595	19.299.972.099	90%	3.673.808.595	19.299.972.099	90%	3.673.808.595	19.299.972.099
29	2,5018	90%	7.592.214.061	39.884.908.473	90%	3.796.107.031	19.942.454.236	90%	3.796.107.031	19.942.454.236	90%	3.796.107.031	19.942.454.236
30	2,5851	90%	7.845.004.624	41.212.917.456	90%	3.922.502.312	20.606.458.728	90%	3.922.502.312	20.606.458.728	90%	3.922.502.312	20.606.458.728
31	2,6712	90%	8.106.292.350	42.585.565.398	90%	4.053.146.175	21.292.782.699	90%	4.053.146.175	21.292.782.699	90%	4.053.146.175	21.292.782.699
32	2,7602	90%	8.376.380.707	44.004.446.545	90%	4.188.190.353	22.002.223.272	90%	4.188.190.353	22.002.223.272	90%	4.188.190.353	22.002.223.272
33	2,8521	90%	8.655.269.695	45.469.560.898	90%	4.327.634.848	22.734.780.449	90%	4.327.634.848	22.734.780.449	90%	4.327.634.848	22.734.780.449
34	2,9471	90%	8.943.566.256	46.984.096.954	90%	4.471.783.128	23.492.048.477	90%	4.471.783.128	23.492.048.477	90%	4.471.783.128	23.492.048.477
35	3,0452	90%	9.241.270.389	48.548.054.713	90%	4.620.635.194	24.274.027.356	90%	4.620.635.194	24.274.027.356	90%	4.620.635.194	24.274.027.356
36	3,1466	90%	9.548.989.034	50.164.622.672	90%	4.774.494.517	25.082.311.336	90%	4.774.494.517	25.082.311.336	90%	4.774.494.517	25.082.311.336
37	3,2514	90%	4.111.260.692	21.598.081.283	90%	2.055.630.346	10.799.040.641	90%	2.055.630.346	10.799.040.641	90%	2.055.630.346	10.799.040.641
Tổng cộng			192.188.535.660	1.009.642.522.270		94.291.723.086	495.351.779.437		92.429.133.421	485.566.857.968		92.429.133.421	485.566.857.968

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sản TMDV			
1	1,0000	0%	0	0	0	0,9045	0
2	1,0333	0%	0	0	0	0,8181	0
3	1,0677	0%	0	0	9.005.307.064	0,7400	6.663.927.227
4	1,1033	0%	0	0	15.121.548.503	0,6693	10.120.852.413
5	1,1400	0%	0	0	22.234.935.607	0,6054	13.461.030.016
6	1,1780	40%	794.417.190	4.173.388.243	30.427.808.277	0,5475	16.659.225.032
7	1,2172	45%	923.459.405	4.851.298.125	34.648.545.178	0,4952	17.157.959.572
8	1,2577	50%	1.060.206.387	5.569.684.204	39.116.354.486	0,4479	17.520.215.174
9	1,2996	55%	1.205.079.624	6.330.760.714	43.844.889.240	0,4052	17.765.949.120
10	1,3429	60%	1.358.433.163	7.136.387.613	48.845.219.461	0,3665	17.901.772.932
11	1,3876	65%	1.520.621.053	7.988.424.856	54.128.415.173	0,3315	17.943.569.630
12	1,4338	70%	1.692.115.358	8.889.352.386	59.709.710.840	0,2998	17.900.971.310
13	1,4815	75%	1.873.295.416	9.841.163.013	65.600.967.201	0,2712	17.790.982.305
14	1,5308	80%	2.064.675.440	10.846.558.103	70.204.832.390	0,2453	17.221.245.385
15	1,5818	85%	2.266.803.362	11.908.416.160	74.211.443.379	0,2218	16.460.098.141
16	1,6345	90%	2.480.109.098	13.028.995.703	77.545.524.005	0,2006	15.555.632.115
17	1,6889	90%	2.562.652.955	13.462.631.289	80.126.421.222	0,1815	14.542.945.452
18	1,7451	90%	2.647.928.043	13.910.615.112	82.792.715.776	0,1641	13.586.284.659
19	1,8032	90%	2.736.086.097	14.373.744.296	85.549.151.964	0,1485	12.704.049.067
20	1,8632	90%	2.827.127.116	14.852.018.840	88.395.729.779	0,1343	11.871.546.509
21	1,9252	90%	2.921.202.836	15.346.235.868	91.337.193.521	0,1215	11.097.469.013
22	1,9893	90%	3.018.464.992	15.857.192.506	94.378.287.490	0,1099	10.372.173.795
23	2,0555	90%	3.118.913.583	16.384.888.753	97.519.011.680	0,0994	9.693.389.761

Năm dự án	Hệ số tăng giá	Các hạng mục đưa vào khai thác từ năm thứ 6			Tổng doanh thu	Thừa số chiết khấu (1/(1+10,56%)^n)	Hiện giá trị tổng doanh thu
		Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu cho thuê chỗ để xe	Doanh thu cho thuê sàn TMDV			
24	2,1239	90%	3.222.700.345	16.930.121.733	100.764.110.390	0,0899	9.058.693.524
25	2,1946	90%	3.329.977.012	17.493.688.571	104.118.327.916	0,0813	8.464.820.060
26	2,2677	90%	3.440.895.321	18.076.386.390	107.586.408.555	0,0735	7.907.601.029
27	2,3432	90%	3.555.455.270	18.678.215.192	111.168.352.309	0,0665	7.392.695.429
28	2,4212	90%	3.673.808.595	19.299.972.099	114.868.903.470	0,0602	6.915.107.989
29	2,5018	90%	3.796.107.031	19.942.454.236	118.692.806.335	0,0544	6.456.888.665
30	2,5851	90%	3.922.502.312	20.606.458.728	122.644.805.200	0,0492	6.034.124.416
31	2,6712	90%	4.053.146.175	21.292.782.699	126.729.644.370	0,0445	5.639.469.174
32	2,7602	90%	4.188.190.353	22.002.223.272	130.952.068.127	0,0403	5.277.368.346
33	2,8521	90%	4.327.634.848	22.734.780.449	135.312.076.484	0,0364	4.925.359.584
34	2,9471	90%	4.471.783.128	23.492.048.477	139.819.158.025	0,0329	4.600.050.299
35	3,0452	90%	4.620.635.194	24.274.027.356	144.473.312.752	0,0298	4.305.304.720
36	3,1466	90%	4.774.494.517	25.082.311.336	149.284.029.265	0,0269	4.015.740.387
37	3,2514	90%	2.055.630.346	10.799.040.641	64.273.354.936	0,0244	1.568.269.860
Tổng cộng			90.504.551.565	475.456.266.963	2.935.431.370.370		386.552.782.111

* Ghi chú: - Năm thứ 37 tính cho thời hạn 5 tháng.

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

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

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn dự án được tính toán cụ thể tại Mục I phụ lục này. Theo đó, hiện giá chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất ở 616.426 m² là: 578.606.718.515 đồng.

2.2. Ước tính chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

- Tư vấn đã tiến hành thu thập thông tin tại các đơn vị chuyên thi công xây dựng nhà trên thị trường để xác định chi phí xây dựng nhà của dự án, cụ thể như sau:

STT	Công ty	Đơn giá xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài (Đồng/m ² sàn)	
		Nhà ở biệt thự	Nhà ở liền kề
1	Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Vương Gia	5.100.000	4.700.000
2	Công ty TNHH Xây dựng và Kiến trúc CAPCONS	5.000.000	4.500.000
3	Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng URIHOME	5.000.000	4.600.000

Tư vấn chọn đơn giá xây dựng nhà thấp nhất làm cơ sở ước tính chi phí xây dựng nhà.

- Ước tính chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

STT	Hạng mục	Diện tích sàn (m ²)	Đơn giá xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài (Đồng/m ² sàn)	Thành tiền (Đồng)
1	Nhà ở liền kề			
	Block B2	63.747,0	4.500.000	286.861.500.000
	Block B2A	54.695,4	4.500.000	246.129.300.000
2	Nhà ở biệt thự			
	Block B3	8.288,7	5.000.000	41.443.500.000
Tổng chi phí đầu tư xây dựng nhà				574.434.300.000

* Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

Thời gian xây dựng dự án là 05 năm, Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà theo mẫu để bán là 05 năm (mỗi năm 20%). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán:

Năm	Tỷ lệ đầu tư	Chi phí đầu tư hàng năm (Đồng)	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hiện giá trị (Đồng)
1	20%	114.886.860.000	0,9045	103.915.164.870
2	20%	114.886.860.000	0,8181	93.988.940.166
3	20%	114.886.860.000	0,7400	85.016.276.400
4	20%	114.886.860.000	0,6693	76.893.775.398
5	20%	114.886.860.000	0,6054	69.552.505.044
Tổng	100%	574.434.300.000		429.366.661.878

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

STT	Hạng mục	Số tầng	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (Đồng/m ²)	K _{ig}	K _{kv}	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (Đồng/m ²)	Thành tiền (Đồng)
A	B	C	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3) x (4)	(6) = (1) x (5)
1	B5-1; B5-4							2.386.109.025.285
1.1	Tầng hầm	2	19.940					
	Trong phạm vi tầng nổi		12.378	12.948.182	1,017	1,032	13.589.687	168.213.145.686
	Ngoài phạm vi tầng nổi		7.562	14.110.619	1,017	1,032	14.809.716	111.991.072.392
1.2	Tầng nổi	25	154.725					
	Sàn thương mại		12.378	13.405.455	1,017	1,016	13.851.481	171.453.631.818
	Sàn chung cư		142.347	12.948.182	1,017	1,032	13.589.687	1.934.451.175.389
2	B5-3							1.966.940.390.314
2.1	Tầng hầm	1	15.680					
	Trong phạm vi tầng nổi		7.562	11.113.636	1,017	1,032	11.664.250	88.205.058.500
	Ngoài phạm vi tầng nổi		8.118	13.071.765	1,017	1,032	13.719.393	111.374.032.374
2.2	Tầng nổi	20	151.240					
	Sàn thương mại		15.124	11.497.273	1,017	1,016	11.879.810	179.670.246.440
	Sàn chung cư		136.116	11.113.636	1,017	1,032	11.664.250	1.587.691.053.000
3	B6							684.391.631.768
3.1	Tầng hầm	2	6.290					
	Trong phạm vi tầng nổi		5.084	11.325.455	1,017	1,032	11.886.563	60.431.286.292
	Ngoài phạm vi tầng nổi		1.206	14.745.892	1,017	1,032	15.476.462	18.664.613.172
3.2	Tầng nổi	20	50.840					
	Sàn thương mại		5.084	11.690.909	1,017	1,016	12.079.889	61.414.155.676

STT	Hạng mục	Số tầng	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (Đồng/m ²)	K _{ig}	K _{kv}	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (Đồng/m ²)	Thành tiền (Đồng)
A	B	C	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3) x (4)	(6) = (1) x (5)
	Sàn chung cư		45.756	11.325.455	1,017	1,032	11.886.563	543.881.576.628
4	B5-2							796.815.819.042
4.1	Tầng hầm	1	7.473					
	Trong phạm vi tầng nổi		4.432	10.114.545	1,017	1,032	10.615.660	47.048.605.120
	Ngoài phạm vi tầng nổi		3.041	13.537.264	1,017	1,032	14.207.954	43.206.388.114
4.2	Tầng nổi (Chung cư)	15	66.480					
	Sàn thương mại		4.432	10.455.455	1,017	1,016	10.803.329	47.880.354.128
	Sàn chung cư		62.048	10.114.545	1,017	1,032	10.615.660	658.680.471.680
Tổng cộng								
5.834.256.866.409								

Trong đó:

a. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư: Theo Bảng 1, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

STT	Số tầng/số tầng hầm	Đã bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)	Chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)
I	10 < số tầng ≤ 15		
1	0 tầng hầm	10.817.000	9.833.636
2	1 tầng hầm	11.126.000	10.114.545
3	2 tầng hầm	11.494.000	10.449.091
II	15 < số tầng ≤ 20		
1	0 tầng hầm	12.050.000	10.954.545
2	1 tầng hầm	12.225.000	11.113.636

STT	Số tầng/số tầng hầm	Đã bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)	Chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)
3	2 tầng hầm	12.458.000	11.325.455
III	20 < số tầng ≤ 24		
1	0 tầng hầm	13.407.000	12.188.182
2	1 tầng hầm	13.509.000	12.280.909
3	2 tầng hầm	13.664.000	12.421.818
IV	24 < tầng ≤ 30		
1	0 tầng hầm	14.077.000	12.797.273
2	1 tầng hầm	14.136.000	12.850.909
3	2 tầng hầm	14.243.000	12.948.182
V	30 < tầng ≤ 35		
1	0 tầng hầm	15.372.000	13.974.545
2	1 tầng hầm	15.412.000	14.010.909
3	2 tầng hầm	15.496.000	14.087.273
VI	35 < tầng ≤ 40		
1	0 tầng hầm	16.507.000	15.006.364
2	1 tầng hầm	16.532.000	15.029.091
3	2 tầng hầm	16.597.000	15.088.182

- Suất vốn đầu tư ở bảng trên tính cho công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Đối với phần diện tích xây dựng tầng hầm nằm ngoài diện tích xây dựng tầng nổi, được xác định theo quy định tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024. Cụ thể theo công thức sau:

$$S_{\text{hầm}}^{\text{mr}} = \frac{(N \times S - N_{\text{nổi}} \times S_{\text{nổi}})}{N_{\text{hầm}}^{\text{nổi}}} \times K_{\text{đs}}$$

Trong đó:

- 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))

$N = \text{Diện tích sàn xây dựng tầng nổi} + \text{Diện tích xây dựng sàn tầng hầm trong phạm vi xây dựng tầng nổi}$

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

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

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

- $N_{\text{hầm}}^{\text{nói}}$: 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 ($N_{\text{xd hầm}}/N_{\text{xd nổi}}$)	Hệ số điều chỉnh (K_{dc})
Từ > 1 đến ≤ 2	Từ < 1 đến 0,92
Từ > 2 đến $\leq 3,5$	Từ < 0,92 đến 0,85

Áp dụng công thức nội suy quy định tại Mục 1, Phần 1, Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng, Tư vấn xác định K_{dc} như sau:

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

* **Xác định suất vốn đầu tư phần diện tích tầng hầm xây dựng ngoài diện tích xây dựng phần nổi của từng tòa chung cư:**

Tòa nhà	B5-1; B5-4	B5-3	B6	B5-2	Ghi chú
Thông số					
Số tầng nổi	25	20	20	15	
Số tầng hầm	2	1	2	1	
N (m ²)	167.103	158.802	55.924	70.912	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))

Tòa nhà	B5-1; B5-4	B5-3	B6	B5-2	Ghi chú
Thông số					
S (Đồng/m ²)	12.948.182	11.113.636	11.325.455	10.114.545	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố
N _{nội} (m ²)	154.725	151.240	50.840	66.480	Diện tích sàn xây dựng tầng nổi
S _{nội} (m ²)	12.797.273	10.954.545	10.954.545	9.833.636	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố
N _{hầm nổi} (m ²)	12.378	7.562	5.084	4.432	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi
N _{xd} hầm (m ²)	9.970	15.680	3.145	7.473	Diện tích xây dựng tầng hầm = Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm/số tầng hầm
N _{xd} nổi (m ²)	6.189	7.562	2.542	4.432	Diện tích xây dựng phần nổi
G _t = N _{xd} hầm/N _{xd} nổi	1,61	2,07	1,24	1,69	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi
G _b	1	1	1	1	Cận dưới và cận trên của tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi (N _{xd} hầm/N _{xd} nổi), theo bảng tỷ lệ tại Mục f, Bảng 1 Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024.
G _a	2	2	2	2	
N _b	1	1	1	1	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G _a
N _a	0,92	0,92	0,92	0,92	Hệ số điều chỉnh tương ứng với G _b
K _{dc}					$K_{dc} = N_b - \frac{N_b - N_a}{G_a - G_b} \times (G_t - G_b)$
S _{hầm mr} (Đồng/m ²)	0,9512	0,9144	0,9808	0,9448	$S_{hầm}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{nội}^{nổi} \times S_{nội})}{N_{hầm}^{nổi}} \times K_{dc}$
	14.110.619	13.071.765	14.745.892	13.537.264	

b. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà đa năng: Theo Bảng 27, Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

STT	Số tầng/số tầng hầm	Đã bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)	Chưa bao gồm thuế GTGT (Đồng/m ²)
I	10 < số tầng ≤ 15		
1	0 tầng hầm	11.217.000	10.197.273
2	1 tầng hầm	11.501.000	10.455.455
3	2 tầng hầm	11.846.000	10.769.091
II	15 < số tầng ≤ 20		
1	0 tầng hầm	12.493.000	11.357.273
2	1 tầng hầm	12.647.000	11.497.273
3	2 tầng hầm	12.860.000	11.690.909
III	24 < tầng ≤ 30		
1	0 tầng hầm	14.611.000	13.282.727
2	1 tầng hầm	14.655.000	13.322.727
3	2 tầng hầm	14.746.000	13.405.455

c. Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư (K_{kv})

Theo Bảng 95, QĐ số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023, thành phố Đà Nẵng thuộc vùng 3, hệ số điều chỉnh vùng cho từng loại công trình như sau:

- Công trình nhà ở: 1,032
- Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc: 1,016

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

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024, được tính toán tại mặt bằng quý IV năm 2022, thời điểm thẩm định giá là tháng 2/2024, do đó Tư vấn căn cứ các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành để ước tính chỉ số giá xây dựng công trình tại thời điểm tháng 2 năm 2024 so với quý IV năm 2022 để điều chỉnh trượt giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Cụ thể như sau:

STT	Loại công trình	CSG XDCT T1.2024 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ3223/QĐ-SXD ngày 10/5/2024)	CSG XDCT QIV.2023 so với năm gốc 2020 (%) (QĐ353/QĐ-SXD ngày 27/12/2023)	CSG XDCT T1.2024 so với QIV.2023
(A)	(B)	(1)	(2)	(3) = (1)/(2)
I	Công trình dân dụng			
1	Nhà ở	112,5	110,63	1,014

* **Ghi chú:** Chỉ số giá xây dựng công trình tháng 01 năm 2024 so với quý IV năm 2023 được tính như sau:

$$\frac{T1.2024}{QIV.2023} = \frac{T1.2024}{2020} \times \frac{2020}{QIV.2023} = \frac{T1.2024}{2020} \div \frac{QIV.2023}{2020}$$

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

Thời gian xây dựng của dự án là 05 năm, Tư vấn ước tính thời gian đầu tư xây dựng nhà chung cư là 05 năm (mỗi năm 20%). Hiện giá chi phí đầu tư xây dựng nhà chung cư:

Năm	Tỷ lệ đầu tư hàng năm	Chi phí đầu tư hàng năm (Đồng)	Thừa số chiết khấu $(1/(1+10,56\%)^n)$	Hiện giá trị (Đồng)
1	20%	1.166.851.373.282	0,9045	1.055.417.067.133
2	20%	1.166.851.373.282	0,8181	954.601.108.482
3	20%	1.166.851.373.282	0,7400	863.470.016.229
4	20%	1.166.851.373.282	0,6693	780.973.624.138
5	20%	1.166.851.373.282	0,6054	706.411.821.385
Tổng	100%	5.834.256.866.409		4.360.873.637.367

3. Xác định giá trị đất của phần diện tích đất ở tại đô thị:

3.1. Tổng doanh thu phát triển

$$\begin{aligned}
 &= \text{Doanh thu đất ở phân lô} + \text{Doanh thu bán căn hộ chung cư} + \text{Doanh thu cho thuê mặt bằng} \\
 &= 12.956.231.302.569 + 5.206.664.165.104 + 1.037.862.814.794 \\
 &= 19.200.758.282.467 \text{ (Đồng)}
 \end{aligned}$$

3.2. Tổng chi phí phát triển

3.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng

$$\begin{aligned}
 &= \text{Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật} + \text{Chi phí đầu tư xây dựng nhà để bán} + \text{Chi phí đầu tư xây dựng công trình chung cư} \\
 &= 578.606.718.515 + 429.366.661.878 + 4.360.873.637.367 \\
 &= 5.368.847.017.760 \text{ (Đồng)}
 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}
 &= 1\% \times \text{Tổng doanh thu phát triển} \\
 &= 1\% \times 19.200.758.282.467 = 192.007.582.825 \text{ (Đồng)}
 \end{aligned}$$

3.2.3. Chi phí quản lý, vận hành cho thuê mặt bằng

$$\begin{aligned}
 &= 10\% \times \text{Doanh thu cho thuê mặt bằng} \\
 &= 10\% \times 1.037.862.814.794 = 103.786.281.479 \text{ (Đồng)}
 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}
 &= 15\% \times [\text{Chi phí đầu tư xây dựng} + \text{Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng} + \text{Chi phí quản lý, vận hành cho thuê mặt bằng} + \text{Giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất ở tại dự án (V}_{\text{odt}})] \\
 &= 15\% \times (5.368.847.017.760 + 192.007.582.825 + 103.786.281.479 + V_{\text{odt}}) \\
 &= 15\% \times (5.664.640.882.064 + V_{\text{odt}}) \text{ (Đồng)}
 \end{aligned}$$

3.2.5. Tổng chi phí phát triển

$$\begin{aligned}
 &= 5.368.847.017.760 + 192.007.582.825 + 103.786.281.479 \\
 &\quad + 15\% \times (5.664.640.882.064 + V_{\text{odt}}) \\
 &= 5.664.640.882.064 + 15\% \times (5.664.640.882.064 + V_{\text{odt}}) \text{ (Đồng)}
 \end{aligned}$$

3.3. Xác định giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất ở tại dự án (V_{odt}):

$$\begin{aligned}
 V_{\text{odt}} &= \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển} \\
 V_{\text{odt}} &= 19.200.758.282.467 - [5.664.640.882.064 + 15\% \times (5.664.640.882.064 + V_{\text{odt}})] \\
 V_{\text{odt}} &= 19.200.758.282.467 - 5.664.640.882.064 - 15\% \times 5.664.640.882.064 - 15\% \times V_{\text{odt}} \\
 V_{\text{odt}} + 15\% \times V_{\text{odt}} &= 12.686.421.268.093 \\
 115\% \times V_{\text{odt}} &= 12.686.421.268.093 \\
 \Rightarrow V_{\text{odt}} &= 12.686.421.268.093 / 115\% = 11.031.670.668.000 \text{ (Đồng) (làm tròn)}
 \end{aligned}$$

3.4. Xác định giá đất của phần diện tích đất ở tại đô thị:

$$11.031.670.668.000 \text{ đồng} / 616.426 \text{ m}^2 = 17.896.180 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn)}$$

LỤC 02: DOANH THU PHÁT TRIỂN ĐẤT Ở CHIA LÔ

1. Đất ở liền kề đơn thuần (B2)

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
Tổng		328.871,0	7m x 2	CX	CV			12.749,4	38.248,2			8.930.805.875.083
B2-1	24	2.590,0										
	1	144,0	15m	7,5m		Ngã 3	1,1			43.630.000		6.910.992.000
	2-6	540,0	15m				1			43.630.000		23.560.200.000
	7-8	216,0	15m	CX			1,05			43.630.000		9.895.284.000
	9-12	432,0	15m				1			43.630.000		18.848.160.000
	13-15	306,0	7,5m				1	244,8	1.224,0	23.893.000	5.227.000	13.709.106.000
	16	102,0	7,5m				1			23.893.000		2.437.086.000
	17-18	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	19-23	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	24	136,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.899.337.600
B2-2	53	5.598,0										
	1	126,5	15m	7,5m		Ngã 3	1,1			43.630.000		6.071.114.500
	2-9	864,0	15m				1			43.630.000		37.696.320.000
	10-11	216,0	15m	CX			1,05			43.630.000		9.895.284.000
	12-19	864,0	15m				1			43.630.000		37.696.320.000
	20-21	216,0	15m	CX			1,05			43.630.000		9.895.284.000
	22-26	540,0	15m				1			43.630.000		23.560.200.000
	27-32	612,0	7,5m				1			23.893.000		14.622.516.000
	33-34	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	35-42	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	43-44	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	45-52	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	53	119,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	95,6	478,0	23.893.000	5.227.000	5.924.762.200
B2-3	39	4.153,0										

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	1	129,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.390.416.700
	2-8	714,0	7,5m				1			23.893.000		17.059.602.000
	9-10	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	11-18	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	19-20	210,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.268.406.500
	21-28	864,0	7,5m				1			23.893.000		20.643.552.000
	29-30	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	31-38	864,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		21.675.729.600
	39	136,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.899.337.600
B2-4	24	2.590,0										
	1	144,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	115,2	576,0	23.893.000	5.227.000	7.139.462.400
	2-6	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	7-8	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	9-11	324,0	7,5m				1			23.893.000		7.741.332.000
	12	108,0	7,5m				1	86,4	432,0	23.893.000	5.227.000	4.838.508.000
	13-16	408,0	7,5m				1			23.893.000		9.748.344.000
	17-18	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	19-23	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	24	136,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.899.337.600
B2-5	15	2.108,0										
	1	194,5	7,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 3	1,155	155,6	778,0	23.893.000	5.227.000	9.434.108.718
	2-3	264,0	7,5m		Phố đi bộ		1,05	211,2	1.056,0	23.893.000	5.227.000	12.142.851.600
	4-14	1.452,0	7,5m		Phố đi bộ		1,05			23.893.000		36.427.267.800
	15	197,5	7,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 4	1,26			23.893.000		5.945.773.050
B2-6	15	2.147,0										
	1	215,5	9,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 4	1,26			33.971.000		9.224.145.630
	2-14	1.716,0	7,5m		Phố đi bộ		1,05			23.893.000		43.050.407.400
	15	215,5	7,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 3	1,155			23.893.000		5.947.027.433

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2-11	15	2.106,0										
	1	194,5	9,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 3	1,155			33.971.000		7.631.500.223
	2-14	1.716,0	7,5m		Phố đi bộ		1,05			23.893.000		43.050.407.400
	15	195,5	7,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 4	1,26			23.893.000		5.885.562.690
B2-12	15	2.150,0										
	1	218,0	7,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 4	1,26			23.893.000		6.562.929.240
	2-14	1.716,0	7,5m		Phố đi bộ		1,05			23.893.000		43.050.407.400
	15	216,0	7,5m	7,5m	Phố đi bộ	Ngã 4	1,26			23.893.000		6.502.718.880
B2-13	18	1.663,0										
	1	106,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.039.189.600
	2	117,0	7,5m				1			23.893.000		2.795.481.000
	3-18	1.440,0	7,5m				1			23.893.000		34.405.920.000
B2-14	24	2.203,0										
	1	106,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.039.189.600
	2-10	810,0	7,5m				1			23.893.000		19.353.330.000
	11-24	1.287,0	7,5m				1			23.893.000		30.750.291.000
B2-15	56	5.417,0										
	1	105,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	84,0	420,0	33.971.000	5.227.000	6.118.990.500
	2-27	2.340,0	9,5m				1			33.971.000	5.227.000	79.492.140.000
	28	102,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	81,6	408,0	33.971.000	5.227.000	6.290.666.400
	29	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	95,2	476,0	23.893.000	5.227.000	5.615.645.700
	30	101,3	7,5m				1	81,0	405,0	23.893.000	5.227.000	4.536.101.250
	31-55	2.534,8	7,5m				1	2.027,8	10.139,0	23.893.000	5.227.000	113.559.334.750
	56	115,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	92,0	460,0	23.893.000	5.227.000	5.701.654.000
B2-16	34	3.385,0										
	1	109,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.125.204.400
	2	109,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		2.864.770.700
	3-19	1.746,3	7,5m				1			23.893.000		41.724.345.900

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	20-34	1.420,7	7,5m				1			23.893.000		33.944.785.100
B2-17	38	3.744,0										
	1	110,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.153.876.000
	2-38	3.634,0	7,5m				1			23.893.000		86.827.162.000
B2-18	34	3.367,0										
	1	109,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.125.204.400
	2	108,6	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		2.854.257.780
	3-34	3.149,4	7,5m				1			23.893.000		75.248.614.200
B2-19	28	2.777,0										
	1	109,7	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.145.274.520
	2	109,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		2.877.911.850
	3-28	2.557,8	7,5m				1			23.893.000		61.113.515.400
B2-20	34	3.367,0										
	1	109,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.125.204.400
	2	108,6	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		2.854.257.780
	3-33	3.034,7	7,5m				1			23.893.000		72.506.892.450
	34	114,8	7,5m				1			23.893.000		2.741.721.750
B2-21	34	3.367,0										
	1	109,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.125.204.400
	2	108,6	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		2.854.257.780
	3-33	3.034,7	7,5m				1			23.893.000		72.506.892.450
	34	114,8	7,5m				1			23.893.000		2.741.721.750
B2-22	28	2.777,0										
	1	109,7	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.145.274.520
	2	109,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.139.540.200
	3-28	2.557,8	7,5m				1			23.893.000		61.113.515.400
B2-23	40	3.949,0										
	1	135,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	108,0	540,0	33.971.000	5.227.000	7.867.273.500

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2-30	32	3.137,0										
	1	110,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	88,4	442,0	23.893.000	5.227.000	5.478.545.800
	2-32	3.026,5	7,5m				1			23.893.000		72.312.164.500
B2-31	11	1.327,0										
	1-4	432,0	9,5m				1			33.971.000		14.675.472.000
	5	151,8	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		5.672.477.580
	6	177,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	142,0	710,0	33.971.000	5.227.000	10.344.007.750
	7-10	432,0	9,5m				1	345,6	1.728,0	33.971.000	5.227.000	23.707.728.000
	11	133,7	9,5m				1	107,0	535,0	33.971.000	5.227.000	7.338.367.700
B2-32	3	1.695,0										
	1	133,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	106,4	532,0	33.971.000	5.227.000	7.750.721.300
	2	158,0	10,5m	9,5m		Ngã 4	1,2	126,4	632,0	35.670.000	5.227.000	10.066.496.000
	3-15	1.404,0	9,5m				1	1.123,2	5.616,0	33.971.000	5.227.000	77.050.116.000
	19	2.103,0										
B2-33	1	159,0	10,5m	9,5m		Ngã 4	1,2	127,2	636,0	35.670.000	5.227.000	10.130.208.000
	2-19	1.944,0	9,5m				1	1.555,2	7.776,0	33.971.000	5.227.000	106.684.776.000
	12	1.296,0										
B2-34	12	1.296,0	9,5m				1			33.971.000		44.026.416.000
	11	1.188,0										
	1-4	432,0	9,5m				1	345,6	1.728,0	33.971.000	5.227.000	23.707.728.000
B2-35	5-11	756,0	9,5m				1			33.971.000		25.682.076.000
	18	1.944,0										
	1	108,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	86,4	432,0	33.971.000	5.227.000	6.660.705.600
B2-36	2-14	1.404,0	9,5m				1			33.971.000		47.695.284.000
	15-18	432,0	9,5m				1	345,6	1.728,0	33.971.000	5.227.000	23.707.728.000
	18	1.944,0										
	1	108,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			33.971.000		4.402.641.600
B2-37	2-16	1.620,0	9,5m				1			33.971.000		55.033.020.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	17-18	216,0	9,5m				1	172,8	864,0	33.971.000	5.227.000	11.853.864.000
B2-38	18	1.944,0										
	18	1.944,0	9,5m				1			33.971.000		66.039.624.000
B2-39	9	1.003,0										
	1	139,0	10,5m	9,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.453.943.000
	2-9	864,0	9,5m				1			33.971.000		29.350.944.000
B2-40	15	1.906,0										
	1	108,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	86,4	432,0	33.971.000	5.227.000	6.293.818.800
	2-6	540,0	9,5m				1			33.971.000		18.344.340.000
	7	106,0	9,5m				1			33.971.000		3.600.926.000
	8-12	720,0	7,5m				1			23.893.000		17.202.960.000
	13-15	432,0	7,5m				1	345,6	1.728,0	23.893.000	5.227.000	19.354.032.000
B2-41	32	4.024,0										
	1	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	84,8	424,0	33.971.000	5.227.000	6.177.266.600
	2	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	3-7	540,0	9,5m				1			33.971.000		18.344.340.000
	8	108,0	9,5m				1	86,4	432,0	33.971.000	5.227.000	5.926.932.000
	9-26	2.412,0	7,5m				1			23.893.000		57.629.916.000
	27-30	540,0	7,5m				1	432,0	2.160,0	23.893.000	5.227.000	24.192.540.000
	31-32	212,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		6.078.379.200
B2-42	8	860,0										
	1	106,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.039.189.600
	2	106,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	84,8	424,0	23.893.000	5.227.000	5.255.437.600
	3-8	648,0	7,5m				1	518,4	2.592,0	23.893.000	5.227.000	29.031.048.000
B2-43	18	2.300,0										
	1	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	2	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			33.971.000		4.321.111.200
	3	108,0	9,5m				1	86,4	432,0	33.971.000	5.227.000	5.926.932.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	4-8	540,0	9,5m				1			33.971.000		18.344.340.000
	9-14	864,0	7,5m				1			23.893.000		20.643.552.000
	15-18	576,0	7,5m				1	460,8	2.304,0	23.893.000	5.227.000	25.805.376.000
B2-44	24	3.448,0										
	1	141,9	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2	113,6	568,0	23.893.000	5.227.000	7.038.582.904
	2-4	426,1	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		12.215.821.896
	5-23	2.736,0	7,5m				1			23.893.000		65.371.248.000
	24	144,0	7,5m				1	115,2	576,0	23.893.000	5.227.000	6.451.344.000
B2-45	16	2.406,0										
	1-2	212,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		6.078.379.200
	3	286,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		8.200.077.600
	4-8	540,0	5,5m				1			20.441.000		11.038.140.000
	9	108,0	5,5m				1	86,4	432,0	20.441.000	5.227.000	4.465.692.000
	10-16	1.260,0	7,5m				1			23.893.000		30.105.180.000
B2-46	32	4.024,0										
	1	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	2	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			33.971.000		4.321.111.200
	3-5	324,0	9,5m				1			33.971.000		11.006.604.000
	6-8	324,0	9,5m				1	259,2	1.296,0	33.971.000	5.227.000	17.780.796.000
	9-30	2.952,0	7,5m				1			23.893.000		70.532.136.000
	31-32	212,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		6.078.379.200
B2-47	25	3.920,0										
	1-2	212,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		6.078.379.200
	3-8	648,0	5,5m				1			20.441.000		13.245.768.000
	9-25	3.060,0	7,5m				1			23.893.000		73.112.580.000
B2-48	8	1.526,0										
	1	266,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		7.626.645.600
	2-3	360,0	7,5m				1			23.893.000		8.601.480.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	4-8	900,0	7,5m				1			23.893.000		21.503.700.000
B2-49	30	4.024,0										
	1	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	2	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	3-6	432,0	9,5m				1	345,6	1.728,0	33.971.000	5.227.000	23.707.728.000
	7-8	216,0	9,5m				1			33.971.000		7.337.736.000
	9-27	2.736,0	7,5m				1	115,2	576,0	23.893.000	5.227.000	65.371.248.000
	28	144,0	7,5m				1			23.893.000		6.451.344.000
	29-30	284,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		8.142.734.400
B2-50	24	3.448,0										
	1-4	568,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		16.285.468.800
	5-24	2.880,0	7,5m				1			23.893.000		68.811.840.000
B2-51	23	4.212,0										
	1-3	612,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		17.547.019.200
	4-23	3.600,0	7,5m				1			23.893.000		86.014.800.000
B2-52	7	1.260,0										
	7	1.260,0	7,5m				1			23.893.000		30.105.180.000
B2-53	30	4.024,0										
	1	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	2	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	3-8	648,0	9,5m				1			33.971.000		22.013.208.000
	9-15	1.008,0	7,5m				1			23.893.000		24.084.144.000
	16-28	1.872,0	7,5m				1			23.893.000		44.727.696.000
	29	142,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.071.367.200
	30	142,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.071.367.200
B2-54	12	1.724,0										
	1-2	284,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		8.142.734.400
	3-12	1.440,0	7,5m				1			23.893.000		34.405.920.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2-55	20	3.596,0										
	1-2	356,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		10.207.089.600
	3-20	3.240,0	7,5m				1			23.893.000		77.413.320.000
B2-56	5	900,0										
	5	900,0	7,5m				1			23.893.000		21.503.700.000
B2-57	30	4.024,0										
	1	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	2	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	3-8	648,0	9,5m				1			33.971.000		22.013.208.000
	9-28	2.880,0	7,5m				1			23.893.000		68.811.840.000
B2-58	29-30	284,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		8.142.734.400
	10	1.798,0										
	1	178,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		5.103.544.800
B2-59	2-10	1.620,0	7,5m				1			23.893.000		38.706.660.000
	18	1.993,0										
	1	106,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		3.961.018.600
	2-7	701,0	9,5m				1			33.971.000		23.813.671.000
	8	106,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.039.189.600
B2-60	9-18	1.080,0	7,5m				1			23.893.000		25.804.440.000
	4	430,0										
	1	106,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.039.189.600
B2-61	2-4	324,0	7,5m				1			23.893.000		7.741.332.000
	24	2.657,0										
	1	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.028.359.800
	2-6	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	7-8	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	9-16	864,0	7,5m				1			23.893.000		20.643.552.000
	17-18	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	19-23	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	24	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.028.359.800
B2-62	16	1.795,0										
	1	141,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.057.031.400
	2-15	1.512,0	7,5m				1			23.893.000		36.126.216.000
	16	141,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.057.031.400
B2-63	28	3.091,0										
	1	141,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.057.031.400
	2-8	756,0	7,5m				1			23.893.000		18.063.108.000
	9-10	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	11-18	864,0	7,5m				1			23.893.000		20.643.552.000
	19-20	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	21-27	756,0	7,5m				1			23.893.000		18.063.108.000
	28	141,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.057.031.400
B2-64	24	2.657,0										
	1	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.028.359.800
	2-6	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	7-8	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	9-16	864,0	7,5m				1			23.893.000		20.643.552.000
	17-18	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	19-23	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	24	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.028.359.800
B2-65	24	2.657,0										
	1	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.028.359.800
	2-6	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	7-8	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	9-16	864,0	7,5m				1			23.893.000		20.643.552.000
	17-18	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	19-23	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	24	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.028.359.800
B2-66	36	3.626,0										
	1	138,5	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			33.971.000		5.645.980.200
	2-8	672,0	9,5m				1			33.971.000		22.828.512.000
	9-10	192,0	9,5m	CX			1,05			33.971.000		6.848.553.600
	11-17	672,0	9,5m				1			33.971.000		22.828.512.000
	18	138,5	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			33.971.000		5.645.980.200
	19	138,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.971.016.600
	20-26	672,0	7,5m				1			23.893.000		16.056.096.000
	27-28	192,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.816.828.800
	29-35	672,0	7,5m				1			23.893.000		16.056.096.000
	36	138,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.640.098.550
B2-67	19	1.878,0										
	1	124,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.272.146.350
	2-18	1.632,0	7,5m				1			23.893.000		38.993.376.000
	19	121,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.483.599.400
B2-68	15	1.573,0										
	1	142,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.071.367.200
	2-14	1.248,0	7,5m				1			23.893.000		29.818.464.000
	15	183,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.809.660.900
B2-69	26	2.791,0										
	1	184,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		5.275.574.400
	2-6	501,0	7,5m				1			23.893.000		11.970.393.000
	7-8	200,4	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.027.565.060
	9-12	400,8	7,5m				1			23.893.000		9.576.314.400
	13	140,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.014.024.000
	14	120,6	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			33.971.000		4.916.283.120

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	7-10	384,0	7,5m				1			23.893.000		9.174.912.000
	11-14	386,4	7,5m				1			23.893.000		9.232.255.200
	15-16	193,2	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.846.933.980
	17-20	386,4	7,5m				1			23.893.000		9.232.255.200
B2-75	24	2.520,0										
	1-5	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	6-7	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	8-12	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	13-17	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	18-19	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	20-24	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
B2-76	24	2.304,0										
	1-5	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	6-7	192,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.816.828.800
	8-12	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	13-17	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	18-19	192,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.816.828.800
	20-24	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
B2-77	24	2.311,0										
	1-5	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	6-7	192,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.816.828.800
	8-12	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	13-17	483,0	7,5m				1			23.893.000		11.540.319.000
	18-19	193,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.841.916.450
	20-24	483,0	7,5m				1			23.893.000		11.540.319.000
B2-78	24	4.593,0										
	1	126,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.626.957.400
	2-6	645,0	7,5m				1			23.893.000		15.410.985.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	7-8	258,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		6.472.613.700
	9-13	645,0	7,5m				1			23.893.000		15.410.985.000
	14	132,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		4.932.589.200
	15-18	498,4	9,5m				1			33.971.000		16.931.146.400
	19	132,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		4.932.589.200
	20-24	645,0	7,5m				1			23.893.000		15.410.985.000
	25-26	258,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		6.472.613.700
	27-31	645,0	7,5m				1			23.893.000		15.410.985.000
	32	126,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.626.957.400
	33-36	481,6	7,5m				1			23.893.000		11.506.868.800
B2-79	18	2.383,0										
	1	158,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.530.112.800
	2-17	2.064,0	7,5m				1			23.893.000		49.315.152.000
	18	161,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			33.971.000		6.016.264.100
B2-82	19	2.166,0										
	1	168,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.415.426.400
	2-9	864,0	7,5m				1			23.893.000		20.643.552.000
	10-11	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	12-18	756,0	7,5m				1			23.893.000		18.063.108.000
	19	162,0	7,5m	5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.257.732.600
B2-83	19	2.162,0										
	1	164,0	7,5m	7,5m	7,5m	Ngã 4	1,3			23.893.000		5.093.987.600
	2-9	864,0	7,5m	7,5m		Mặt tiền trước sau	1,05			23.893.000		21.675.729.600
	10-11	216,0	7,5m	7,5m	CX	Mặt tiền trước sau	1,1025			23.893.000		5.689.879.020
	12-18	756,0	7,5m	7,5m		Mặt tiền trước sau	1,05			23.893.000		18.966.263.400

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	19	162,0	7,5m	7,5m	5m	Ngã 3	1,3			23.893.000		5.031.865.800
B2-84	22	3.030,0										
	1	209,0	7,5m	7,5m	CV	Ngã 4	1,26			23.893.000		6.291.982.620
	2-21	2.640,0	7,5m		CV	Mặt tiền trước sau	1,05			23.893.000		66.231.396.000
	22	181,0	7,5m	5m	CV	Ngã 3	1,155			23.893.000		4.994.951.115
B2-86	10	1.073,0										
	1	155,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.444.098.000
	2-10	918,0	7,5m				1			23.893.000		21.933.774.000
B2-87	17	1.752,0										
	1	120,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.440.592.000
	2-17	1.632,0	7,5m				1			23.893.000		38.993.376.000
B2-88	9	898,0										
	1	110,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.168.211.800
	2-9	787,5	7,5m				1			23.893.000		18.815.737.500
B2-89	32	3.137,0										
	1	110,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.168.211.800
	2-32	3.026,5	7,5m				1			23.893.000		72.312.164.500
B2-90	15	1.530,0										
	15	1.530,0	7,5m				1			23.893.000		36.556.290.000
B2-93	15	1.658,0										
	1	127,0	7,5m	7,5m	7,5m	Ngã 3	1,3			23.893.000		3.944.734.300
	2-14	1.404,0	7,5m	7,5m		Mặt tiền trước sau	1,05			23.893.000		35.223.060.600
	15	127,0	7,5m	7,5m	7,5m	Ngã 3	1,3			23.893.000		3.944.734.300
B2-94	19	2.974,0										
	1	194,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		5.111.907.350
	2-5	432,0	7,5m				1			23.893.000		10.321.776.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	6-7	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	8-11	432,0	7,5m				1			23.893.000		10.321.776.000
	12	216,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		5.676.976.800
	13	187,5	7,5m	7,5m		Bo cong	1,05			23.893.000		4.703.934.375
	14-17	432,0	7,5m				1			23.893.000		10.321.776.000
	18-19	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	20-23	432,0	7,5m				1			23.893.000		10.321.776.000
	24	216,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		6.193.065.600
B2-95	28	3.173,0										
	1	145,3	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.817.504.075
	2-6	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	7-8	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	9-13	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	14	145,3	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.817.504.075
	15	145,3	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.817.504.075
	16-20	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	21-22	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	23-27	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	28	145,3	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.164.549.900
B2-96	22	2.412,0										
	1	133,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.495.545.900
	2-6	570,0	7,5m				1			23.893.000		13.619.010.000
	7-8	228,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.719.984.200
	9-11	342,0	7,5m				1			23.893.000		8.171.406.000
	12-14	306,0	7,5m				1			23.893.000		7.311.258.000
	15-16	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	17-21	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	22	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.411.920.400

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2-97	22	2.278,0										
	1	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.411.920.400
	2-6	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	7-8	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	9-11	306,0	7,5m				1			23.893.000		7.311.258.000
	12-14	306,0	7,5m				1			23.893.000		7.311.258.000
	15-16	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	17-21	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
B2-98	22	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.411.920.400
	22	2.480,0										
	1	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.411.920.400
	2-6	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	7-8	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	9-11	306,0	7,5m				1			23.893.000		7.311.258.000
	12-14	360,0	7,5m				1			23.893.000		8.601.480.000
	15-16	240,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		6.021.036.000
B2-99	17-21	600,0	7,5m				1			23.893.000		14.335.800.000
	22	141,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.042.695.600
	36	3.942,0										
	1	142,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.745.227.750
	2-8	798,0	7,5m				1			23.893.000		19.066.614.000
	9-10	228,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.719.984.200
	11-18	912,0	7,5m				1			23.893.000		21.790.416.000
	19-26	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
B2-100	27-28	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	29-35	714,0	7,5m				1			23.893.000		17.059.602.000
	36	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.655.629.000
	36	3.213,0										

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	1	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.655.629.000
	2-8	714,0	7,5m				1			23.893.000		17.059.602.000
	9-10	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	11-16	612,0	7,5m				1			23.893.000		14.622.516.000
	17-21	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	22-23	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	24-30	714,0	7,5m				1			23.893.000		17.059.602.000
	31	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.655.629.000
B2-101	25	2.822,0										
	1	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.655.629.000
	2-5	408,0	7,5m				1			23.893.000		9.748.344.000
	6-7	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	8-13	612,0	7,5m				1			23.893.000		14.622.516.000
	14-18	600,0	7,5m				1			23.893.000		14.335.800.000
	19-20	240,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		6.021.036.000
	21-24	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	25	150,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.315.075.800
B2-102	20	2.445,0										
	1	141,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.042.695.600
	2-5	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	6-7	240,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		6.021.036.000
	8-10	360,0	7,5m				1			23.893.000		8.601.480.000
	11-13	360,0	7,5m				1			23.893.000		8.601.480.000
	14-15	240,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		6.021.036.000
	16-19	480,0	7,5m				1			23.893.000		11.468.640.000
	20	144,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.784.651.200
B2-103	38	4.285,0										
	1	129,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.712.972.200

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	2-6	555,0	7,5m				1			23.893.000		13.260.615.000
	7-8	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	9-30	2.472,0	7,5m				1			23.893.000		59.063.496.000
	31-32	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	33-37	555,0	7,5m				1			23.893.000		13.260.615.000
	38	129,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.403.557.850
B2-104	38	4.355,0										
	1	129,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.712.972.200
	2-8	777,0	7,5m				1			23.893.000		18.564.861.000
	9-10	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	11-18	888,0	7,5m				1			23.893.000		21.216.984.000
	19	157,0	7,5m	7,5m		Bo cong	1,05			23.893.000		3.938.761.050
	20	165,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.336.579.500
	21-28	888,0	7,5m				1			23.893.000		21.216.984.000
	29-30	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	31-37	777,0	7,5m				1			23.893.000		18.564.861.000
	38	129,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.712.972.200
B2-105	14	1.661,0										
	1	163,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		4.673.470.800
	2-14	1.498,0	7,5m				1			23.893.000		35.791.714.000
B2-106	20	2.256,0										
	1	129,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.698.636.400
	2-19	1.998,0	7,5m				1			23.893.000		47.738.214.000
	20	129,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.390.416.700
B2-111	20	2.070,0										
	1	115,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.311.569.800
	2-19	1.836,0	7,5m				1			23.893.000		43.867.548.000
	20	118,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.114.452.550

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2-112	10	1.037,0										
	1	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.411.920.400
	2-9	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	10	102,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		2.558.940.300
B2-113	16	1.666,0										
	1	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.411.920.400
	2-15	1.428,0	7,5m				1			23.893.000		34.119.204.000
	16	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.127.593.700
B2-114	35	3.805,0										
	1	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.411.920.400
	2-7	612,0	7,5m				1			23.893.000		14.622.516.000
	8-9	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	10-17	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	18	182,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.796.519.750
	19	222,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		5.847.811.750
	20-26	714,0	7,5m				1			23.893.000		17.059.602.000
	27-28	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	29-34	612,0	7,5m				1			23.893.000		14.622.516.000
	35	119,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.127.593.700
	47	5.485,0										
B2-115	1	258,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		7.397.272.800
	2-7	647,5	7,5m				1			23.893.000		15.470.717.500
	8-9	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	10-16	777,0	7,5m				1			23.893.000		18.564.861.000
	17-18	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	19-30	1.332,0	7,5m				1			23.893.000		31.825.476.000
	31-32	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	33-39	777,0	7,5m				1			23.893.000		18.564.861.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	40-41	222,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.569.458.300
	42-46	555,0	7,5m				1			23.893.000		13.260.615.000
	47	250,5	7,5m	7,5m		Bo cong	1,05			23.893.000		6.284.456.325
B2-116	40	4.421,0										
	1	158,5	9,5m	7m x 2		Ngã 3	1,1			33.971.000		5.922.843.850
	2-5	432,0	9,5m				1			33.971.000		14.675.472.000
	6-7	216,0	9,5m	CX			1,05			33.971.000		7.704.622.800
	8-13	648,0	9,5m				1			33.971.000		22.013.208.000
	14-15	216,0	9,5m	CX			1,05			33.971.000		7.704.622.800
	16-20	540,0	9,5m				1			33.971.000		18.344.340.000
	21-25	540,0	7,5m				1			23.893.000		12.902.220.000
	26-27	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	28-33	648,0	7,5m				1			23.893.000		15.482.664.000
	34-35	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	36-39	432,0	7,5m				1			23.893.000		10.321.776.000
	40	158,5	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		5.013.862.200
B2-117	37	4.310,0										
	1	176,0	10,5m	9,5m		Ngã 4	1,2			35.670.000		7.533.504.000
	2-8	775,0	9,5m				1			33.971.000		26.327.525.000
	9-10	220,0	9,5m	CX			1,05			33.971.000		7.847.301.000
	11-17	775,0	9,5m				1			33.971.000		26.327.525.000
	18	192,0	9,5m	7m x 2		Ngã 3	1,1			33.971.000		7.174.675.200
	19	124,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		3.922.516.800
	20-27	883,0	7,5m				1			23.893.000		21.097.519.000
	28-29	220,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.519.283.000
	30-36	775,0	7,5m				1			23.893.000		18.517.075.000
	37	170,0	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		6.670.290.000
B2-118	38	4.049,0										

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	1	139,0	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.453.943.000
	2-4	320,4	10,5m				1			35.670.000		11.428.668.000
	5	139,0	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.453.943.000
	6-14	918,0	7,5m				1			23.893.000		21.933.774.000
	15-16	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	17-19	306,0	7,5m				1			23.893.000		7.311.258.000
	20	138,0	7m x 2	7,5m		Ngã 3	1,1			26.361.000		4.001.599.800
	21-23	318,6	7m x 2				1			26.361.000		8.398.614.600
	24	138,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.365.381.600
	25-27	306,0	7,5m				1			23.893.000		7.311.258.000
	28-29	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	30-38	918,0	7,5m				1			23.893.000		21.933.774.000
B2-119	38	4.169,0										
	1	146,0	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.728.602.000
	2-4	318,6	10,5m				1			35.670.000		11.364.462.000
	5	146,0	10,5m	10,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.728.602.000
	6-14	972,0	10,5m				1			35.670.000		34.671.240.000
	15-16	216,0	10,5m	CX			1,05			35.670.000		8.089.956.000
	17-19	324,0	10,5m				1			35.670.000		11.557.080.000
	20	149,0	10,5m	7m x 2		Ngã 4	1,2			35.670.000		6.377.796.000
	21-23	320,4	7m x 2				1			26.361.000		8.446.064.400
	24	149,0	7m x 2	7,5m		Ngã 3	1,1			26.361.000		4.320.567.900
	25-27	306,0	7,5m				1			23.893.000		7.311.258.000
	28-29	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	30-38	918,0	7,5m				1			23.893.000		21.933.774.000
B2-120	32	3.451,0										
	1	131,5	10,5m	7m x 2		Ngã 4	1,2			35.670.000		5.628.726.000
	2-15	1.512,0	7m x 2				1			26.361.000		39.857.832.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	16	131,5	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.159.765.800
	17	124,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.555.278.400
	18-31	1.428,0	7,5m				1			23.893.000		34.119.204.000
	24	124,0	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		4.865.388.000
B2-121	23	2.468,0										
	1	138,5	10,5m	10,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.434.324.500
	2-4	320,4	10,5m				1			35.670.000		11.428.668.000
	5	138,5	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.434.324.500
	6-13	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	14	119,3	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.135.478.390
	15	119,3	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		4.680.974.100
	16-23	816,0	10,5m				1			35.670.000		29.106.720.000
B2-122	23	2.468,0										
	1	138,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.640.098.550
	2-4	320,4	7,5m				1			23.893.000		7.655.317.200
	5	138,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.971.016.600
	6-13	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	14	119,3	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.420.521.880
	15	119,3	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.135.478.390
	16-23	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
B2-123	15	1.702,0										
	1	257,0	7,5m	7,5m	6m	Ngã 3	1,3			23.893.000		7.982.651.300
	2-14	1.326,0	7,5m	6m		Mặt tiền trước sau	1,05			23.893.000		33.266.223.900
	15	119,0	10,5m	7,5m	6m	Ngã 4	1,3			35.670.000		5.518.149.000
B2-124	23	2.468,0										
	1	138,5	10,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			35.670.000		5.928.354.000
	2-4	320,4	10,5m				1			35.670.000		11.428.668.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	5	138,5	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.434.324.500
	6-13	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
	14	119,3	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.135.478.390
	15	119,3	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.420.521.880
	16-23	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000
B2-125	42	4.515,0										
	1	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.655.629.000
	2-20	1.938,0	7,5m				1			23.893.000		46.304.634.000
	21	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.350.993.250
	22	135,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.270.482.000
	23-41	2.052,0	7m x 2				1			26.361.000		54.092.772.000
	42	135,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.270.482.000
B2-126	23	2.322,0										
	1	138,5	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.434.324.500
	2-4	318,6	10,5m				1			35.670.000		11.364.462.000
	5	103,3	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		4.053.182.100
	6-13	768,0	7,5m				1			23.893.000		18.349.824.000
	14	112,8	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		2.964.643.440
	15	112,8	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.234.156.480
	16-23	768,0	7,5m				1			23.893.000		18.349.824.000
B2-127	23	2.330,0										
	1	156,5	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		6.140.590.500
	2-3	212,4	10,5m				1			35.670.000		7.576.308.000
	4	177,4	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		6.960.643.800
	5-12	787,2	7,5m				1			23.893.000		18.808.569.600
	13	115,7	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.040.862.110
	14	112,8	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		2.964.643.440
	15-22	768,0	7,5m				1			23.893.000		18.349.824.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2-128	13	1.501,0										
	1	133,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.813.322.800
	2-6	570,0	7,5m				1			23.893.000		13.619.010.000
	7-8	228,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.719.984.200
	9-12	456,0	7,5m				1			23.893.000		10.895.208.000
B2-129	13	114,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		2.859.992.100
	11	1.273,0										
	1	133,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			23.893.000		3.813.322.800
	2-6	570,0	7,5m				1			23.893.000		13.619.010.000
	7-8	228,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.719.984.200
B2-130	9-10	228,0	7,5m				1			23.893.000		5.447.604.000
	11	114,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		2.859.992.100
	11	1.482,0										
	1	114,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		2.859.992.100
	2-9	912,0	7,5m				1			23.893.000		21.790.416.000
B2-131	10-11	228,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.719.984.200
	12-13	228,0	7,5m				1			23.893.000		5.447.604.000
	10	972,0										
	1-2	194,4	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.877.039.160
	3-10	777,6	7,5m				1			23.893.000		18.579.196.800
B2-132	10	960,0										
	1-2	192,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.816.828.800
	3-10	768,0	7,5m				1			23.893.000		18.349.824.000
	24	2.594,0										
	1	175,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.599.402.500
B2-133	2-6	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	7-8	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	9-16	816,0	7,5m				1			23.893.000		19.496.688.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	17-18	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	19-23	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	24	175,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.599.402.500
B2-134	35	3.654,0										
	1	141,0	7m x 2	7,5m		Ngã 3	1,1			26.361.000		4.088.591.100
	2-4	324,0	7,5m				1			23.893.000		7.741.332.000
	5	141,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.460.281.200
	6-8	288,0	7,5m				1			23.893.000		6.881.184.000
	9-10	192,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.816.828.800
	11-16	576,0	7,5m				1			23.893.000		13.762.368.000
	17-18	192,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		4.816.828.800
	19-22	396,0	7,5m				1			23.893.000		9.461.628.000
	23-24	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	25-30	648,0	7,5m				1			23.893.000		15.482.664.000
	31-32	216,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.418.932.400
	33-35	324,0	7,5m				1			23.893.000		7.741.332.000
B2-135	42	4.515,0										
	1	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.350.993.250
	2-20	1.938,0	7,5m				1			23.893.000		46.304.634.000
	21	127,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.350.993.250
	22	135,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.270.482.000
	23-41	2.052,0	7m x 2				1			26.361.000		54.092.772.000
	42	135,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.270.482.000
B2-136	35	2.522,0										
	1	164,0	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		6.434.868.000
	2-6	540,0	10,5m				1			35.670.000		19.261.800.000
	7-8	216,0	10,5m	CX			1,05			35.670.000		8.089.956.000
	9-11	324,0	10,5m				1			35.670.000		11.557.080.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	12-15	408,0	7,5m				1			23.893.000		9.748.344.000
	16-17	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	18-22	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	23	156,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.100.038.800
B2-137	26	2.774,0										
	1	150,0	7m x 2	7,5m		Ngã 4	1,2			26.361.000		4.744.980.000
	2-12	1.089,0	7m x 2				1			26.361.000		28.707.129.000
	13	148,0	10,5m	7m x 2		Ngã 4	1,2			35.670.000		6.334.992.000
	14	148,0	10,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			35.670.000		5.807.076.000
	15-25	1.089,0	7,5m				1			23.893.000		26.019.477.000
	26	150,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		3.942.345.000
B2-138	26	2.759,0										
	1	155,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.086.897.650
	2-6	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	7-8	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	9-18	1.020,0	7,5m				1			23.893.000		24.370.860.000
	19-20	204,0	7,5m	CX			1,05			23.893.000		5.117.880.600
	21-25	510,0	7,5m				1			23.893.000		12.185.430.000
	26	155,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			23.893.000		4.086.897.650

* **Ghi chú:** Những lô đất không có dữ liệu về diện tích xây dựng và diện tích sàn xây dựng là những lô đất bán đất nên không có công trình xây dựng trên đất.

2. Đất ở liên kết kết hợp TMDV (B2A)

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
Tổng		50.793,1						2.882,4	54.695,4			2.525.936.582.850
B2A-1	8	2.877,0										
	1	357,0	HMT	9,5m	Lối đi bộ	Ngã 4	1,26	214,2	1.285,2	41.986.000	5.227.000	25.603.882.920
	2-7	2.160,0	HMT		Lối đi bộ		1,05			41.986.000		95.224.248.000
	8	360,0	HMT	7,5m	Lối đi bộ	Ngã 3	1,16			41.986.000		17.457.778.800
B2A-2	8	2.931,0										
	1	385,0	HMT	7,5m	Lối đi bộ	Ngã 3	1,16			41.986.000		18.670.124.550
	2-7	2.160,0	HMT		Lối đi bộ		1,05			41.986.000		95.224.248.000
	8	386,0	HMT	7,5m	Lối đi bộ	Ngã 4	1,26			41.986.000		20.420.310.960
B2A-3	8	2.876,0										
	1	358,0	HMT	9,5m	Lối đi bộ	Ngã 4	1,26	214,8	1.288,8	41.986.000	5.227.000	25.675.602.480
	2-6	1.800,0	HMT		Lối đi bộ		1,05	1.080,0	6.480,0	41.986.000	5.227.000	113.224.500.000
	7	360,0	HMT		Lối đi bộ		1,05			41.986.000		15.870.708.000
	8	358,0	HMT	7,5m	Lối đi bộ	Ngã 3	1,16			41.986.000		17.360.791.140
B2A-4	8	2.933,0										
	1	385,0	HMT	7,5m	Lối đi bộ	Ngã 3	1,16			41.986.000		18.670.124.550
	2-7	2.160,0	HMT		Lối đi bộ		1,05			41.986.000		95.224.248.000
	8	388,0	HMT	7,5m	Lối đi bộ	Ngã 4	1,26			41.986.000		20.526.115.680
B2A-5	11	4.137,0										
	1	471,0	HMT	7,5m	5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		25.708.027.800
	2-10	3.240,0	HMT	5m			1,1			41.986.000		149.638.104.000
	11	426,0	HMT	5m		Ngã 3	1,1			41.986.000		19.674.639.600
B2A-6	7	2.769,0										
	1	486,0	HMT	7,5m	7,5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		26.526.754.800
	2-6	1.800,0	HMT	7,5m		2 mặt tiền trước sau	1,05			41.986.000		79.353.540.000
	7	483,0	HMT	7,5m	7,5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		26.363.009.400

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2A-7	7	2.638,0										
	1	395,0	HMT	7,5m	5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		21.559.811.000
	2-6	1.800,0	HMT	5m		2 mặt tiền trước sau	1,05			41.986.000		79.353.540.000
B2A-8	7	443,0	HMT	7,5m	5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		24.179.737.400
	10	3.108,0										
	1	330,0	NKKK	7,5m		Ngã 4	1,2			41.986.000		16.626.456.000
B2A-9	2-9	2.448,0	NKKK				1			41.986.000		102.781.728.000
	10	330,0	NKKK	7,5m		Ngã 3	1,1			41.986.000		15.240.918.000
	10	2.433,0										
B2A-10	1	254,5	NKKK	7,5m		Ngã 4	1,2			41.986.000		12.822.524.400
	2-9	1.920,0	NKKK				1			41.986.000		80.613.120.000
	10	258,5	NKKK	7,5m		Ngã 3	1,1			41.986.000		11.938.719.100
B2A-11	6	1.639,0										
	1	378,5	NKKK	7,5m		Ngã 4	1,2			41.986.000		19.070.041.200
	2-6	1.260,5	NKKK				1			41.986.000		52.923.353.000
B2A-12	7	2.289,0										
	1	377,0	NKKK	7,5m		Ngã 4	1,2	226,2	1.357,2	41.986.000	5.227.000	26.088.550.800
	2-7	1.912,0	NKKK				1	1.147,2	6.883,2	41.986.000	5.227.000	116.255.718.400
B2A-13	7	2.407,0										
	1	349,0	NKKK	7,5m	5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		19.049.048.200
	2-6	1.728,0	NKKK	5m		2 mặt tiền trước sau	1,05			41.986.000		76.179.398.400
B2A-14	7	330,0	NKKK	9,5m	5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		18.011.994.000
	9	3.401,0										
	1	404,5	NKKK	7,5m	5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		22.078.338.100
B2A-15	2-8	2.575,5	NKKK	5m		2 mặt tiền trước sau	1,05			41.986.000		113.541.690.150

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà sàn xây dựng	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B2A-14	9	421,0	NKKN	7,5m	5m	3 mặt tiền	1,3			41.986.000		22.978.937.800
	8	3.406,0										
	1	639,0	TĐN	7,5m		Ngã 3	1,1			43.158.000		30.335.758.200
	2-7	2.311,0	7,5m				1			21.721.000		50.197.231.000
B2A-15	8	456,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		11.885.731.200
	9	2.463,0										
	1	289,0	TĐN	7,5m		Ngã 3	1,1			43.158.000		13.719.928.200
	2-4	756,0	TĐN				1			43.158.000		32.627.448.000
B2A-16	5-8	1.008,0	TĐN				1	655,2	3.931,2	43.158.000	5.227.000	64.051.646.400
	9	410,0	TĐN	7,5m		Ngã 3	1,1	266,5	1.599,0	43.158.000	5.227.000	27.822.231.000
	8	2.142,0										
	1	311,5	TĐN	7,5m		Ngã 3	1,1	202,5	1.215,0	43.158.000	5.227.000	21.138.893.700
B2A-17	2-7	1.512,0	TĐN				1	982,8	5.896,8	43.158.000	5.227.000	96.077.469.600
	8	318,5	TĐN	7,5m		Ngã 3	1,1	207,0	1.242,0	43.158.000	5.227.000	21.612.339.300
	1	314,1										
	1	314,1	NKKN	9,5m		Ngã 4	1,2			41.986.000		15.825.363.120
B2A-18	13	3.261,0										
	1	344,0	NKKN	9,5m		Ngã 4	1,2	223,6	1.341,6	41.986.000	5.227.000	24.344.364.000
	2-12	2.614,0	NKKN				1	1.699,1	10.194,6	41.986.000	5.227.000	163.038.578.200
	13	303,0	NKKN	7,5m		Ngã 3	1,1	197,0	1.182,0	41.986.000	5.227.000	20.172.247.800
B2A-19	8	2.769,0										
	1	310,5	NKKN	7,5m		Ngã 3	1,1	201,8	1.210,8	41.986.000	5.227.000	20.669.169.900
	2-7	2.132,5	NKKN				1	1.386,1	8.316,6	41.986.000	5.227.000	133.006.013.200
	8	326,0	NKKN	7,5m		Ngã 3	1,1	211,9	1.271,4	41.986.000	5.227.000	21.701.787.400

*** Ghi chú:** Những lô đất không có dữ liệu về diện tích xây dựng và diện tích sàn xây dựng là những lô đất bán đất nên không có công trình xây dựng trên đất.

3. Đất ở biệt thự nhà vườn (B3)

3. Đất ở biệt thự nhà vườn (B3)												
Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-1	Tổng	191.532,0						2.762,9	8.288,7			4.732.404.710.206
	4	623,0										
	1	176,5	15m	9,5m		Ngã 3	1,1	114,7	344,1	39.664.000	5.808.000	9.699.298.400
	2-3	288,0	9,5m				1	187,2	561,6	30.883.000	5.808.000	12.156.076.800
B3-2	4	158,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		5.384.451.050
	4	652,0										
	1	187,0	15m	9,5m		Ngã 3	1,1			39.664.000		8.158.884.800
	2-3	302,0	9,5m				1			30.883.000		9.326.666.000
B3-3	4	163,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		5.537.321.900
	15	283,0										
	1	140,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		4.772.967.650
	2	142,5	9,5m				1			30.883.000		4.400.827.500
B3-4	10	297,0										
	1	149,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		5.061.723.700
	2	148,0	9,5m				1			30.883.000		4.570.684.000
	4	622,0										
B3-5	1	176,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	114,4	343,2	30.883.000	5.808.000	7.972.254.400
	2-3	288,0	9,5m				1	187,2	561,6	30.883.000	5.808.000	12.156.076.800
	4	158,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1	102,7	308,1	30.883.000	5.808.000	7.156.910.200
	4	813,0										
B3-6	1	210,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		7.150.958.650
	2-3	374,5	9,5m				1			30.883.000		11.565.683.500
	4	228,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		7.745.456.400
	15	2.595,0										
B3-7	1	222,0	15m	7,5m		Ngã 3	1,1			39.664.000		9.685.948.800
	2-7	955,0	15m				1			39.664.000		37.879.120.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-8	8	158,0	15m	Cây xanh			1,05			39.664.000		6.580.257.600
	9	163,0	15m	Cây xanh			1,05			39.664.000		6.788.493.600
	10- 15	1.097,0	15m				1			39.664.000		43.511.408.000
	4	642,0										
B3-9	1	177,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		6.012.920.100
	2-3	288,0	9,5m				1			30.883.000		8.894.304.000
	4	177,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		6.559.549.200
	4	641,0										
B3-10	1	176,5	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		6.541.019.400
	2-3	288,0	9,5m				1			30.883.000		8.894.304.000
	4	176,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		5.995.934.450
	4	694,0										
B3-11	1	197,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		5.147.877.000
	2-3	321,5	7,5m				1			21.721.000		6.983.301.500
	4	175,0	7,5m	7,5m		Bo cong	1,05			21.721.000		3.991.233.750
	4	738,0										
B3-14	1	203,4	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		7.537.922.640
	2-3	331,2	9,5m				1			30.883.000		10.228.449.600
	4	203,4	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		6.909.762.420
	8	1.263,0										
B3-14	1	175,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		6.485.430.000
	2-3	296,0	9,5m				1			30.883.000		9.141.368.000
	4	169,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		5.741.149.700
	5	158,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.787.056.350
	6-7	288,0	7,5m				1			21.721.000		6.255.648.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-15	8	176,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		4.600.507.800
	8	1.048,0										
	1	113,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		3.838.756.900
	2-3	243,0	9,5m				1			30.883.000		7.504.569.000
	4	123,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		4.558.330.800
	5	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.662.160.600
B3-16	6-7	288,0	7,5m				1			21.721.000		6.255.648.000
	8	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.356.980.550
	8	1.136,0										
	1	134,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.492.736.800
	2-3	285,3	7,5m				1			21.721.000		6.195.915.250
	4	145,8	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.482.419.325
B3-17	5	142,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.404.766.750
	6-7	288,0	7,5m				1			21.721.000		6.255.648.000
	8	140,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.356.980.550
	4	532,0										
	1	130,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.106.103.000
	2	140,0	7,5m				1			21.721.000		3.040.940.000
B3-18	3	132,0	7,5m				1			21.721.000		2.867.172.000
	4	130,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.388.476.000
	6	798,0										
	1	99,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		3.380.144.350
	2-3	253,0	9,5m				1			30.883.000		7.813.399.000
	4	186,5	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		6.911.615.400
B3-19	5	132,0	7,5m				1			21.721.000		2.867.172.000
	6	127,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.310.280.400
	12	1.784,0										
	1	125,5	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		4.650.979.800

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	2-11	1.417,5	9,5m				1			30.883.000		43.776.652.500
	12	241,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		8.931.363.600
	12	1.460,0										
B3-20	1	125,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		4.263.398.150
	2-11	1.167,5	9,5m				1			30.883.000		36.055.902.500
	12	167,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		6.188.953.200
B3-21	4	526,0										
	1	139,5	7,5m				1			21.721.000		3.030.079.500
	2	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
	3	130,5	7,5m				1			21.721.000		2.834.590.500
	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
B3-22	4	526,0										
	1	139,5	7,5m				1			21.721.000		3.030.079.500
	2	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
	3	130,5	7,5m				1			21.721.000		2.834.590.500
B3-23	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	4	526,0										
	1	139,5	7,5m				1			21.721.000		3.030.079.500
	2	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
B3-24	3	130,5	7,5m				1			21.721.000		2.834.590.500
	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	17	2.500,0										
	1	177,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.241.025.250
B3-25	2	147,5	7,5m				1			21.721.000		3.203.847.500
	3	256,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		9.487.257.600
	4-16	1.787,0	9,5m				1			30.883.000		55.187.921.000
	17	132,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		4.891.867.200
B3-25	4	526,0										

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	1	139,5	7,5m				1			21.721.000		3.030.079.500
	2	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
	3	130,5	7,5m				1			21.721.000		2.834.590.500
	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
B3-26	4	526,0										
	1	139,5	7,5m				1			21.721.000		3.030.079.500
	2	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
	3	130,5	7,5m				1			21.721.000		2.834.590.500
	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
B3-27	20	2.796,0										
	1	127,5	7,5m				1			21.721.000		2.769.427.500
	2	125,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.271.182.600
	3	113,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		2.711.866.850
	4-17	1.985,0	7,5m				1			21.721.000		43.116.185.000
	18	157,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.763.163.250
	19	119,0	7,5m				1			21.721.000		2.584.799.000
	20	168,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.014.040.800
B3-28	4	526,0										
	1	139,5	7,5m				1			21.721.000		3.030.079.500
	2	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
	3	130,5	7,5m				1			21.721.000		2.834.590.500
	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
B3-29	5	2.158,0										
	1	351,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		11.940.911.950
	2-4	1.228,0	7,5m				1			21.721.000		26.673.388.000
	5	578,5	7,5m	7,5m	7,5m	Ngã 4	1,3			21.721.000		16.335.278.050
	10	2.642,0										
B3-30	1	416,0	7,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		9.939.529.600

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-31	2-9	2.012,0	7,5m				1			21.721.000		43.702.652.000
	10	214,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		5.577.952.800
	13	3.936,0										
	1	380,0	7,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		9.079.378.000
	2-4	1.172,0	7,5m				1			21.721.000		25.457.012.000
	5	552,0	7,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		13.188.991.200
	6	214,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		5.577.952.800
	7-11	1.080,0	7,5m				1			21.721.000		23.458.680.000
	12	216,0	7,5m				1	140,4	421,2	21.721.000	5.808.000	7.138.065.600
	13	322,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		8.392.994.400
B3-32	14	4.295,0										
	1	423,0	7,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		10.106.781.300
	2-4	1.273,0	7,5m				1			21.721.000		27.650.833.000
	5	214,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2	139,1	417,3	21.721.000	5.808.000	8.001.631.200
	6-9	864,0	7,5m				1			21.721.000		18.766.944.000
	10	216,0	7,5m				1	140,4	421,2	21.721.000	5.808.000	7.138.065.600
	11	372,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		13.786.171.200
	12-13	529,0	9,5m				1			30.883.000		16.337.107.000
	14	404,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		13.724.405.200
	15	3.805,0										
B3-33	1	255,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2	165,8	497,4	21.721.000	5.808.000	9.535.525.200
	2-6	1.080,0	7,5m				1			21.721.000		23.458.680.000
	7	352,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		9.174.950.400
	8-10	648,0	7,5m				1			21.721.000		14.075.208.000
	11	216,0	7,5m				1	140,4	421,2	21.721.000	5.808.000	7.138.065.600
	12	363,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		12.331.581.900

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-34	13- 14	524,0	9,5m				1			30.883.000		16.182.692.000
	15	367,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		12.467.467.100
	7	1.437,0										
B3-35	1	357,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		9.305.276.400
	2-7	1.080,0	7,5m				1			21.721.000		23.458.680.000
	2	776,0										
B3-36	1-2	776,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		20.226.595.200
	5	1.451,0										
	1	320,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		10.887.801.650
B3-37	2-3	463,9	9,5m				1			30.883.000		14.326.623.700
	4	325,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		12.044.370.000
	5	341,6	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		8.903.872.320
B3-38	6	1.851,0										
	1	334,5	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		12.396.436.200
	2-3	484,0	9,5m				1			30.883.000		14.947.372.000
B3-39	4	339,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		11.516.270.700
	5	373,5	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		9.735.352.200
	6	320,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		8.340.864.000
B3-40	1	382,0										
	1	382,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		9.956.906.400
	8	1.724,0										
B3-41	1	214,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		5.577.952.800
	2-7	1.296,0	7,5m				1			21.721.000		28.150.416.000
	8	214,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		5.577.952.800
B3-42	2	580,0										
	1-2	580,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		15.117.816.000
	9	2.667,0										

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-42	1	290,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		7.558.908.000
	2	319,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		8.314.798.800
	3-5	900,0	7,5m				1			21.721.000		19.548.900.000
	6	335,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		11.380.385.500
	7-8	484,0	9,5m				1			30.883.000		14.947.372.000
	9	339,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		12.563.204.400
	10	2.434,0										
	1	280,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		7.298.256.000
	2	427,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		11.129.840.400
B3-43	3-9	1.512,0	5,5m				1			18.583.000		28.097.496.000
	10	215,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		5.604.018.000
	16	3.448,0										
	1-2	428,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		11.155.905.600
	3-4	428,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		11.155.905.600
B3-44	5-16	2.592,0	7,5m				1			21.721.000		56.300.832.000
	4	1.596,0										
	1-3	1.184,0	9,5m				1			30.883.000		36.565.472.000
	4	412,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		15.268.555.200
B3-45	4	1.630,0										
	1	393,0	7,5m	5,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		14.564.422.800
	2-3	853,0	7,5m	Cây xanh			1,05			30.883.000		27.660.358.950
	4	384,0	7,5m				1			30.883.000		11.859.072.000
B3-46	4	2.291,0										
	1	572,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		14.909.294.400
	2-4	1.719,0	7,5m				1			21.721.000		37.338.399.000
B3-47	10	5.067,0										
	1	468,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		12.198.513.600

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-48	2-10	4.599,0	7,5m				1			21.721.000		99.894.879.000
	3	2.084,0										
	1	699,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		16.701.276.900
	2	698,0	7,5m				1			21.721.000		15.161.258.000
	3	687,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		16.414.559.700
B3-49	3	2.314,0										
	1	769,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		18.373.793.900
	2	755,0	7,5m				1			21.721.000		16.399.355.000
	3	790,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		18.875.549.000
	2	1.353,0										
B3-50	1	665,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		15.888.911.500
	2	688,0	7,5m				1			21.721.000		14.944.048.000
	4	2.021,0										
B3-51	1	490,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		11.707.619.000
	2	596,0	7,5m				1			21.721.000		12.945.716.000
	3	469,0	5,5m				1			18.583.000		8.715.427.000
	4	466,0	7,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		11.134.184.600
	9	5.507,0										
B3-52	1	600,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		14.347.567.619
	2-8	4.240,0	7,5m				1			21.721.000		92.097.040.000
	9	666,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		17.372.716.452
B3-53	10	4.559,0										
	1	427,0	7,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		10.202.353.700
	2-9	3.686,0	7,5m				1			21.721.000		80.063.606.000
	10	446,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		11.625.079.200
B3-54	8	1.234,0										
	1	148,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.870.682.200
	2-3	304,0	7,5m				1			21.721.000		6.603.184.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-55	4	150,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.595.911.550
	5	157,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		4.105.269.000
	6-7	318,0	7,5m				1			21.721.000		6.907.278.000
	8	155,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		4.053.138.600
	8	1.216,0										
	1	168,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.025.987.350
	2-3	275,0	7,5m				1			21.721.000		5.973.275.000
	4	151,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.619.804.650
B3-56	5	158,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		5.367.465.400
	6-7	287,0	9,5m				1			30.883.000		8.863.421.000
	8	176,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		6.522.489.600
	8	1.111,0										
	1	134,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.201.675.400
	2-3	275,5	7,5m				1			21.721.000		5.984.135.500
	4	134,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.492.736.800
	5	140,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		4.755.982.000
B3-57	6-7	287,5	9,5m				1			30.883.000		8.878.862.500
	8	140,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		4.755.982.000
	8	1.114,0										
	1	134,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.492.736.800
	2-3	275,0	7,5m				1			21.721.000		5.973.275.000
	4	136,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.544.867.200
	5	142,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		4.823.924.600
	6-7	287,0	9,5m				1			30.883.000		8.863.421.000
B3-58	8	140,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		4.755.982.000
	4	819,0										
	1	250,0	9,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			30.883.000		9.264.900.000
	2-3	356,0	9,5m				1			30.883.000		10.994.348.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-59	4	213,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		7.235.886.900
	4	647,0										
	1	180,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		6.114.834.000
	2-3	311,5	9,5m				1			30.883.000		9.620.054.500
B3-60	4	155,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		5.282.537.150
	4	741,0										
	1	184,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		6.267.704.850
	2-3	330,0	9,5m				1			30.883.000		10.191.390.000
B3-61	4	226,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		7.694.499.450
	4	816,0										
	1	279,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		9.477.992.700
	2-3	336,0	9,5m				1			30.883.000		10.376.688.000
B3-62	4	201,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		6.828.231.300
	4	413,0										
	1	223,0	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		7.575.599.900
	2	190,0	9,5m				1			30.883.000		5.867.770.000
B3-63	2	497,0										
	1-2	497,0	7,5m	5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		11.874.870.700
B3-64	2	469,0										
	1-2	469,0	7,5m	5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		11.205.863.900
B3-65	2	511,0										
	1-2	511,0	7,5m	5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		12.209.374.100
B3-66	9	3.078,0										
	1	391,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		9.809.312.205
	2-8	2.310,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		52.684.285.500
B3-67	9	377,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		9.458.083.635
	6	2.049,0										

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	1	399,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		10.022.558.123
	2-6	1.649,5	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		37.620.228.975
	3	1.193,0										
B3-69	1	392,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		9.846.943.838
	2	396,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		9.031.591.800
	3	404,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Bo cong	1,10			21.721.000		9.686.724.311
B3-70	6	1.800,0										
	1-6	1.800,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		41.052.690.000
B3-71	12	3.921,0										
	1-12	3.921,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		89.426.443.050
B3-72	4	1.425,0										
	1	370,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		9.295.013.228
	2-3	660,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		15.052.653.000
B3-73	4	394,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Bo cong	1,10			21.721.000		9.447.250.286
	4	1.505,0										
	1	403,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		10.122.909.143
	2-4	1.101,5	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		25.121.965.575
	4	1.800,0										
B3-74	1-4	1.800,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		41.052.690.000
	9	4.619,0										
B3-75	1	517,6	7,5m	7,5m		Bo cong	1,05			21.721.000		11.804.929.080
	2	494,0	7,5m				1			21.721.000		10.730.174.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	3-4	986,9	7,5m				1			21.721.000		21.435.368.850
	5	686,1	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		16.391.861.255
	6-9	1.934,5	7,5m				1			21.721.000		42.019.274.500
B3-76	4	617,0										
	1	165,0	7,5m	7,5m		Bo cong	1,05			21.721.000		3.763.163.250
	2-3	298,5	7,5m				1			21.721.000		6.483.718.500
	4	153,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		4.001.008.200
B3-77	4	658,0										
	1	190,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.539.689.000
	2-3	288,0	7,5m				1			21.721.000		6.255.648.000
	4	180,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.300.758.000
B3-78	9	4.173,0										
	1-9	4.173,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		95.173.819.650
	11	4.950,0										
B3-79	11	4.950,0										
	1-11	4.950,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		112.894.897.500
	6	2.579,0										
	1	560,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Bo cong	1,10			21.721.000		13.410.545.400
B3-80	6	2.579,0										
	2-5	1.500,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		34.210.575.000
	6	519,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		13.020.544.845
B3-81	4	1.547,0										
	1	398,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Bo cong	1,10			21.721.000		9.531.066.195
	2-3	750,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		17.105.287.500
	4	399,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,155			21.721.000		10.010.014.245
B3-82	6	2.574,0										

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	1	502,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		12.006.282.750
	2-5	1.600,0	7,5m				1			21.721.000		34.753.600.000
	6	471,5	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		12.289.741.800
B3-83	4	517,0										
	1-2	261,0	7,5m				1			21.721.000		5.669.181.000
	3	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
B3-84	4	517,0										
	1	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	2-3	261,0	7,5m				1			21.721.000		5.669.181.000
	4	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.058.316.800
B3-85	6	805,0										
	1	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	2	130,0	7,5m				1			21.721.000		2.823.730.000
	3	171,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.085.720.100
	4-5	256,0	7,5m				1			21.721.000		5.560.576.000
	6	120,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		2.867.172.000
B3-86	6	805,0										
	1	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	2	130,0	7,5m				1			21.721.000		2.823.730.000
	3	171,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		4.457.149.200
	4-5	256,0	7,5m				1			21.721.000		5.560.576.000
	6	120,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		2.867.172.000
B3-87	6	805,0										
	1	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	2	130,0	7,5m				1			21.721.000		2.823.730.000
	3	171,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.085.720.100
	4-5	256,0	7,5m				1			21.721.000		5.560.576.000

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-88	6	120,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.127.824.000
	6	805,0										
	1	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	2	130,0	7,5m				1			21.721.000		2.823.730.000
	3	171,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.085.720.100
	4-5	256,0	7,5m				1			21.721.000		5.560.576.000
B3-89	6	120,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		2.867.172.000
	8	1.040,0										
	1	130,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.106.103.000
	2-7	782,0	7,5m				1			21.721.000		16.985.822.000
	8	128,0	7,5m	7,5m		Ngã 4	1,2			21.721.000		3.336.345.600
	5	2.223,0										
B3-90	1	504,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 4	1,26			21.721.000		13.793.703.840
	2-4	1.200,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		27.368.460.000
	5	519,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		13.020.544.845
	5	2.320,0										
	1	556,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 4	1,26			21.721.000		15.216.863.760
	2-4	1.200,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		27.368.460.000
B3-91	5	564,0	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		14.149.493.820
	4	1.974,0										
	1	586,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 4	1,26			21.721.000		16.051.601.790
	2-3	800,0	7,5m	Cây xanh			1,05			21.721.000		18.245.640.000
	4	587,5	7,5m	7,5m	Cây xanh	Ngã 3	1,155			21.721.000		14.739.056.063
	5	5.114,0										
B3-93	1	1.023,5	5,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			18.583.000		20.921.670.550

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sân xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-94	2	934,0	5,5m				1			18.583.000		17.356.522.000
	3	933,0	5,5m	5,5m		Bo cong	1,05			18.583.000		18.204.835.950
	4	1.112,0	5,5m	5,5m		Bo cong	1,05			18.583.000		21.697.510.800
	5	1.111,5	5,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			18.583.000		22.720.504.950
	4	8.233,0										
B3-95	1	2.047,0	5,5m	5,5m	5,5m	Ngã 3	1,3	1.330,6	3.991,8	18.583.000	5.808.000	72.635.595.700
	2-3	4.102,0	5,5m	5,5m		2 mặt tiền trước sau	1,1			18.583.000		83.850.212.600
	4	2.084,0	5,5m	5,5m	5,5m	Ngã 4	1,3			18.583.000		50.345.063.600
	2	7.061,0										
	1	1.992,0	5,5m	5,5m	5,5m	Ngã 3	1,3			18.583.000		48.122.536.800
B3-96	2	5.069,0	5,5m	5,5m	5,5m	Ngã 3	1,3			18.583.000		122.456.395.100
	4	8.489,0										
	1	2.247,5	5,5m	5,5m	5,5m	Ngã 3	1,3			18.583.000		54.294.880.250
	2-3	4.238,5	5,5m	5,5m		2 mặt tiền trước sau	1,1			18.583.000		86.640.450.050
	4	2.003,0	5,5m	5,5m	5,5m	Ngã 3	1,3			18.583.000		48.388.273.700
B3-97	8	8.066,0										
	1-2	1.378,0	5,5m	5,5m		Ngã 3	1,1			18.583.000		28.168.111.400
	3-6	2.684,0	5,5m				1			18.583.000		49.876.772.000
	7	2.001,0	5,5m	5,5m		2 mặt tiền trước sau	1,1			18.583.000		40.903.041.300
	8	2.003,0	5,5m	5,5m	5,5m	Ngã 3	1,3			18.583.000		48.388.273.700
B3-98	3	1.830,0										
	1-3	1.830,0	7,5m				1			21.721.000		39.749.430.000
B3-99	4	593,0										
	1	178,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.252.971.800
	2-3	268,5	7,5m				1			21.721.000		5.832.088.500

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sản xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
B3-100	4	146,5	9,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			30.883.000		4.976.795.450
	4	579,0										
	1	155,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.703.430.500
	2-3	277,5	7,5m				1			21.721.000		6.027.577.500
B3-101	4	146,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.500.339.150
	4	712,0										
	1	175,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.181.292.500
	2-3	337,0	7,5m				1			21.721.000		7.319.977.000
B3-102	4	200,0	10,5m	7,5m		Bo cong	1,05			32.427.000		6.809.670.000
	4	664,0										
	1	187,5	7,5m	7,5m		Bo cong	1,05			21.721.000		4.276.321.875
	2-3	324,0	7,5m				1			21.721.000		7.037.604.000
B3-103	4	152,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.643.697.750
	4	695,0										
	1	182,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.348.544.200
	2-3	331,0	7,5m				1			21.721.000		7.189.651.000
B3-104	4	182,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.348.544.200
	8	1.256,0										
	1	148,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.548.125.350
	2-3	304,0	7,5m				1			21.721.000		6.603.184.000
	4	148,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.548.125.350
	5	162,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.870.682.200
	6-7	331,0	7,5m				1			21.721.000		7.189.651.000
	8	162,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.870.682.200
B3-105	8	1.272,0										
	1	152,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.643.697.750
	2-3	304,0	7,5m				1			21.721.000		6.603.184.000
	4	152,5	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.643.697.750

Block	Lô	Diện tích (m ²)	Đường tiếp giáp			Vị trí thuận lợi	Hệ số	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Giá đất (Đồng/m ²)	Đơn giá xây nhà (Đồng/m ² sàn xây dựng)	Thành tiền (Đồng)
			Mặt tiền 1	Mặt tiền 2	Mặt tiền 3							
	5	170,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		4.061.827.000
	6-7	331,0	7,5m				1			21.721.000		7.189.651.000
	8	162,0	7,5m	7,5m		Ngã 3	1,1			21.721.000		3.870.682.200

*** Ghi chú:** Những lô đất không có dữ liệu về diện tích xây dựng và diện tích sàn xây dựng là những lô đất bán đất nên không có công trình xây dựng trên đất.

