X.2. Giá đất hỗn hợp thương mại dịch vụ giao đợt 3 (ô TM4 - diện tích 1.931,7m^2)

X.2.1./Doanh thu phát triển

Căn cứ vào quy hoạch chi tiết và thuyết minh kèm theo quy hoạch đối với dự án, ô đất hỗn hợp thương mại dịch vụ 4 có chức năng thương mại dịch vụ, diện tích ô đất 1.931,7m^2, mật độ xây dựng tối đa 60%, diện tích đất xây dựng 1.159,3m^2, tầng cao tối đa 2 tầng, diện tích sàn xây dựng 2.318m^2

Do đó, Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại.

1. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh

Nguyên tắc xác định giá cho thuê khu mặt bằng kinh doanh theo phương pháp so sánh trực tiếp

Đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh được xác định theo phương pháp so sánh với các tài sản có cùng mục đích khai thác. Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phương pháp so sánh được áp dụng để xác định đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh.
- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %.
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức:

Giá ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh	=	Giá của từng tài sản so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng tài sản so sánh với tài sản cần định giá

1.1 Xác định giá cho thuê mặt bằng kinh doanh

a. Thu thập thông tin tài sản so sánh

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) như sau:

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

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định

này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này;".

Đối với giá thuê mặt bằng kinh doanh: Căn cứ thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng được Thuế tỉnh Quảng Ngãi cung cấp theo Công văn số 7350/QNG-CNTK ngày 07/9/2026; đối với các thông tin cung cấp khác không bao gồm hợp đồng chỉ mang tính chất tham khảo.

Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh được đánh giá là tương đồng với tài sản cần định giá, đối tượng thuê mặt bằng là các chuỗi cửa hàng bán lẻ, siêu thị, bách hóa, thông tin cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Tên tài sản**	**Trung tâm thương mại - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa**	**Thửa số 331, tờ bản đồ số 10, thôn Thu Xà, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa (cũ)**	**Thửa số 193, tờ bản đồ số 4, thôn Đại An Tây 2, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành (cũ)**	**Thửa số 276, tờ bản đồ số 4, thôn Đại An Đông 2, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành (cũ)**
II	**Đặc điểm tài sản**				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường tỉnh 626, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa cũ	Tiếp giáp đường tỉnh 624, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành cũ	Tiếp giáp đường tỉnh 624, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành cũ
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Quy mô, diện tích	Tòa nhà 2 tầng. Diện tích sàn 2318m2.	Nhà 01 tầng. Diện tích 130m2.	Nhà riêng lẻ 1 tầng. Diện tích sàn 172m2	Nhà 01 tầng. Diện tích 82m2.
5	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Winmart	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Cửa hàng Bách Hóa Xanh	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Cửa hàng Vinamilk
6	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
7	Mức giá thuê - đồng		13.333.333	18.000.000	9.900.000
8	Thời điểm hiệu lực giá thuê		Tháng 5/2026	Tháng 5/2026	Tháng 5/2026
9	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m2/tháng)		102.564	104.651	120.732

b. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Tên tài sản**	**Trung tâm thương mại - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa**	**Thửa số 331, tờ bản đồ số 10, thôn Thu Xà, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa (cũ)**	**Thửa số 193, tờ bản đồ số 4, thôn Đại An Tây 2, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành (cũ)**	**Thửa số 276, tờ bản đồ số 4, thôn Đại An Đông 2, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành (cũ)**
II	**Đặc điểm tài sản**				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường tỉnh 626, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa cũ	Tiếp giáp đường tỉnh 624, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành cũ	Tiếp giáp đường tỉnh 624, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành cũ
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Quy mô, diện tích	Tòa nhà 2 tầng. Diện tích sàn 2318m2.	Nhà 01 tầng. Diện tích 130m2.	Nhà riêng lẻ 1 tầng. Diện tích sàn 172m2	Nhà 01 tầng. Diện tích 82m2.
5	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Winmart	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Cửa hàng Bách Hóa Xanh	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Cửa hàng Vinamilk
6	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
7	Mức giá thuê - đồng		13.333.333	18.000.000	9.900.000
8	Thời điểm hiệu lực giá thuê		Tháng 5/2026	Tháng 5/2026	Tháng 5/2026
9	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m2/tháng)		102.564	104.651	120.732
III	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**				
1	**Vị trí**	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Tiếp giáp đường tỉnh 626, xã Nghĩa Hòa, huyện Tư Nghĩa cũ	Tiếp giáp đường tỉnh 624, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành cũ	Tiếp giáp đường tỉnh 624, xã Hành Thuận, huyện Nghĩa Hành cũ
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	115%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-13.378	-17.442	-20.122
2	**Giao thông**	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	**Quy mô, diện tích**	Tòa nhà 2 tầng. Diện tích sàn 2318m2.	Nhà 01 tầng. Diện tích 130m2.	Nhà riêng lẻ 1 tầng. Diện tích sàn 172m2	Nhà 01 tầng. Diện tích 82m2.

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Đánh giá		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ	100%	75%	75,0%	73%
	Tỷ lệ điều chỉnh		33,33%	33,33%	36,99%
	Mức điều chỉnh		34.188	34.884	44.654
4	**Hạ tầng kỹ thuật, cơ sở vật chất**	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Winmart	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Cửa hàng Bách Hóa Xanh	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Cửa hàng Vinamilk
	Đánh giá		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		5.398	5.508	6.354
IV	**Mức giá chỉ dẫn**		128.772	127.601	151.619
1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	**135.997**			
2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		5,61%	6,58%	-10,30%
V	**Xác định mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m2/tháng)**	**135.997**			
VI	**Làm tròn (đồng/m2/tháng)**	**136.000**			

Kết luận:

- Giá cho thuê sàn kinh doanh bình quân là: 136.000 đồng /m²/tháng

1.2 Diện tích sàn kinh doanh

Do không có số liệu thiết kế cụ thể chi tiết của công trình xây dựng trên diện tích đất Thương mại dịch vụ.

Tham khảo văn bản hướng dẫn tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư của một số tỉnh, thành như sau:

STT	Tỉnh	Chung cư	TMDV	Văn phòng
1	Cao Bằng	75%	65%	65%
2	Lạng Sơn	75%	65%	65%
3	Bình Định		80%	80%
4	Long An	75%	70%	75%
5	Sóc Trăng		75%	75%
	BÌNH QUÂN	**75%**	**71%**	**72%**

Do đó đơn vị tư vấn đề xuất ước tính diện tích sàn kinh doanh bằng 70% diện tích sàn xây dựng.

Khi đó diện tích sàn kinh doanh để tính doanh thu là: 2.318m^2 * 70% = 1.622,6m^2.

1.3. Tốc độ tăng giá

Tham khảo hướng dẫn tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP sửa đổi Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP như sau:

""d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau: Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước...."

Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi: hiện nay chưa có số liệu thống kê mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ bình quân của 3 năm liền kề (các năm 2023, 2024, 2025) trên địa bàn tỉnh. Do đó, mức biến động của giá thuê mặt bằng kinh doanh thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng.

Căn cứ số liệu theo Công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi, chỉ số giá tiêu dùng được cung cấp như sau:

Năm	2023	2024	2025	Trung bình
Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng	110,12%	105,06%	103,37%	106,18%

Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trung bình 03 năm từ 2023-2025 là 106,18%. Do đó tỷ lệ biến động giá thuê mặt bằng kinh doanh xác định là: 6,18%/năm

1.4. Tỷ lệ lấp đầy hàng năm

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026, tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, số năm lấp đầy tư khi phát sinh doanh thu đến khi đạt mức tối đa là 05 năm, tỷ lệ lấp đầy tối đa là 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

Do đó doanh thu kể từ năm thứ 4 là 50%, năm thứ 5 là 55%, năm thứ 6 là 60%; năm

thứ 7 là 65% và ổn định từ năm thứ 8 là 70% đến hết thời gian thuê đất.

2. Doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng quy về hiện tại

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại

Cụ thể như sau:

STT	Năm	Diện tích sàn KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
1	Năm 1	1.622,60	136.000	0%	-	-
2	Năm 2	1.622,60	144.409	0%	-	-
3	Năm 3	1.622,60	153.339	0%	-	-
4	Năm 4	1.622,60	162.820	50%	1.585.151.203	1.070.172.241
5	Năm 5	1.622,60	172.888	55%	1.851.483.024	1.133.048.417
6	Năm 6	1.622,60	183.578	60%	2.144.690.608	1.189.704.573
7	Năm 7	1.622,60	194.929	65%	2.467.079.309	1.240.518.767
8	Năm 8	1.622,60	206.982	70%	2.821.136.819	1.285.849.451
9	Năm 9	1.622,60	219.781	70%	2.995.577.112	1.237.633.981
10	Năm 10	1.622,60	233.371	70%	3.180.803.630	1.191.226.447
11	Năm 11	1.622,60	247.801	70%	3.377.483.321	1.146.559.054
12	Năm 12	1.622,60	263.123	70%	3.586.324.373	1.103.566.554
13	Năm 13	1.622,60	279.393	70%	3.808.078.764	1.062.186.143
14	Năm 14	1.622,60	296.669	70%	4.043.544.967	1.022.357.372
15	Năm 15	1.622,60	315.013	70%	4.293.570.831	984.022.059
16	Năm 16	1.622,60	334.491	70%	4.559.056.627	947.124.205
17	Năm 17	1.622,60	355.174	70%	4.840.958.296	911.609.909
18	Năm 18	1.622,60	377.135	70%	5.140.290.884	877.427.292
19	Năm 19	1.622,60	400.455	70%	5.458.132.203	844.526.420
20	Năm 20	1.622,60	425.216	70%	5.795.626.711	812.859.231
21	Năm 21	1.622,60	451.509	70%	6.153.989.629	782.379.466
22	Năm 22	1.622,60	479.427	70%	6.534.511.321	753.042.600
23	Năm 23	1.622,60	509.071	70%	6.938.561.938	724.805.778
24	Năm 24	1.622,60	540.549	70%	7.367.596.351	697.627.751
25	Năm 25	1.622,60	573.973	70%	7.823.159.392	671.468.818
26	Năm 26	1.622,60	609.464	70%	8.306.891.415	646.290.766
27	Năm 27	1.622,60	647.149	70%	8.820.534.201	622.056.815
28	Năm 28	1.622,60	687.164	70%	9.365.937.232	598.731.564
29	Năm 29	1.622,60	729.654	70%	9.945.064.351	576.280.940
30	Năm 30	1.622,60	774.771	70%	10.560.000.830	554.672.146
31	Năm 31	1.622,60	822.677	70%	11.212.960.881	533.873.616
32	Năm 32	1.622,60	873.546	70%	11.906.295.629	513.854.969
33	Năm 33	1.622,60	927.561	70%	12.642.501.575	494.586.960

STT	Năm	Diện tích sàn KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
34	Năm 34	1.622,60	984.915	70%	13.424.229.589	476.041.443
35	Năm 35	1.622,60	1.045.815	70%	14.254.294.452	458.191.328
36	Năm 36	1.622,60	1.110.481	70%	15.135.684.993	441.010.537
37	Năm 37	1.622,60	1.179.146	70%	16.071.574.848	424.473.975
38	Năm 38	1.622,60	1.252.057	70%	17.065.333.893	408.557.483
39	Năm 39	1.622,60	1.329.476	70%	18.120.540.372	393.237.812
40	Năm 40	1.622,60	1.411.682	70%	19.240.993.785	378.492.582
41	Năm 41	1.622,60	1.498.971	70%	20.430.728.567	364.300.254
42	Năm 42	1.622,60	1.591.657	70%	21.694.028.617	350.640.095
43	Năm 43	1.622,60	1.690.074	70%	23.035.442.720	337.492.151
44	Năm 44	1.622,60	1.794.577	70%	24.459.800.928	324.837.215
45	Năm 45	1.622,60	1.905.542	70%	25.972.231.952	312.656.801
46	Năm 46	1.622,60	2.023.368	70%	27.578.181.628	300.933.116
47	Năm 47	1.622,60	2.148.480	70%	29.283.432.525	289.649.033
48	Năm 48	1.622,60	2.281.327	70%	31.094.124.770	278.788.070
49	Năm 49	1.622,60	2.422.389	70%	33.016.778.151	268.334.359
	Tổng cộng					**32.037.700.562**

Tổng doanh thu phát triển là: **32.037.700.562 đồng**

X.2.2./ Chi phí phát triển

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất

a. Chi phí hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng

Căn cứ theo khoản 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ theo tài liệu do khách hàng cung cấp, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật được tính theo Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra: Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ Dự án theo Báo cáo thẩm tra như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

+/ Chi phí dự phòng: 69.728.325.032 đồng

Căn cứ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

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

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

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

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

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

Xét thấy:

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra không bóc tách chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá, chi phí dự phòng khối lượng phát sinh. Do đó, Chi phí xây dựng phân bổ theo tiến độ đầu tư xây dựng trong phương án xác định giá đất (Chi tiết tại Mục c của Báo cáo) đã tính đến tỷ lệ biến động giá hàng năm, Chi phí dự phòng tại dự toán thẩm tra (69.728.325.032 đồng) không tính toán khi xác định tổng chi phí phát triển.

Do đó:

Các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

Tổng giá trị chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án theo quy hoạch để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) là: 697.283.250.321 đồng.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích giao đất, cho thuê đất giai đoạn 2 như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	GIÁ TRỊ
I	**Chi phí HTKT toàn bộ Dự án**	đồng	
1	Tổng chi phí HTKT đã được thẩm tra		**697.283.250.321**
2	Tổng diện tích Dự án đã loại trừ sông suối, đất rừng phòng hộ	m2	579.729,41
3	Tổng diện tích đất thu tiền		**243.361,21**
4	Diện tích đất ở toàn bộ dự án	m2	133.171,53
5	Diện tích đất TMDV toàn bộ dự án	m2	110.189,68
II	**Phân bổ chi phí HTKT cho diện tích giai đoạn 3**		
1	Diện tích đất TMDV	m2	1.931,7
2	Chi phí HKT phân bổ đất TMDV	đồng	5.534.744.465

Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích ô đất TM4 = 5.534.744.465 đồng.

* **Chi phí xây dựng công trình trên đất**

Do không có dự toán xây dựng được cơ quan chuyên môn thẩm định hay dự toán xây dựng dựa trên định mức đơn giá được cơ quan, tổ chức thẩm định thẩm tra độc lập. Nên chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà trên đất được xác định ước tính theo suất vốn đầu tư do Bộ xây dựng công bố.

Theo Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.

STT	Hạng mục	ĐVT	Giá trị	Ghi chú
	Ô đất TM4		**99.964.729.527**	
1	Diện tích sàn xây dựng	m2	2.318	
2	Suất vốn đầu tư xây dựng điều chỉnh	đồng/m2	8.539.942	
a	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2025	đồng/m2	8.405.455	Công trình đa năng Số tầng ≤ 5 tầng không có tầng hầm
b	Hệ số vùng	lần	1,016	Vùng 3: Công trình đa năng

b. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm thẩm định

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình thương mại trên đất quy về thời điểm thẩm định. Cụ thể:

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng
1	Tổng chi phí xây dựng				**25.330.329.599**
2	Tỷ lệ xây dựng	30%	35%	35%	
3	Tỷ lệ trượt giá	104,0%	108,2%	112,6%	
4	Chi phí xây dựng hàng năm	7.905.588.312	9.595.179.044	9.982.175.059	**27.482.942.415**
	t	1	2	3	
5	Chi phí xây dựng quy về thời điểm thẩm định	7.166.051.770	7.883.962.986	7.434.682.428	**22.484.697.183**

2. Chi phí quảng cáo bán hàng

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 tỷ lệ chi phí quảng cáo bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển:

1% x 32.037.700.562 đồng = 320.377.006 đồng

3. Chi phí quản lý vận hành

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026,

"2. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển.

b) *Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phát triển phù hợp với tính chất dự án, cụ thể:*

- Nhóm dự án cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, cho thuê căn hộ để ở và các nhóm dự án dịch vụ, thương mại khác: 10%"

Tỷ lệ chi phí quản lý vận hành = 10% doanh thu phát triển:

10% x 32.037.700.562 đồng = 3.203.770.056 đồng

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính bằng 15% tổng giá trị Chi phí xây dựng hạ tầng, kỹ thuật; chi phí xây dựng công trình, chi phí quản lý vận hành, quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất (TĐ):

15% * (22.484.697.183 + 320.377.006 + 3.203.770.056 + TĐ) = 3.901.326.637 +15%*TĐ

5. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Chi phí quản lý vận hành + Lợi nhuận nhà đầu tư = 22.484.697.183 + 320.377.006 + 3.203.770.056 đồng + 3.901.326.637 +15%*TĐ = 29.910.170.882 đồng + 0,15*TĐ

X.2.3./ Giá đất cụ thể

- Giá trị QSDĐ đất TM4 (TĐ) = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển:

  TĐ = 32.037.700.562 - (29.910.170.882 đồng + 0,15*TĐ)

  TĐ = 2.127.529.680/1,15 = 1.850.025.809 đồng
- Diện tích đất hỗn hợp thương mại dịch vụ TM4 giao đợt 3 là: 1.931,7m^2
- Giá đất bình quân đối với diện tích đất hỗn hợp thương mại dịch vụ giao đợt 3

  = 1.850.025.809 đồng / 1.931,7m^2

  = 957.719 đồng/m^2

X.3. Giá đất hỗn hợp thương mại dịch vụ giao đợt 3 (ký hiệu: TD - diện tích 44.250,6m^2)

X.3.1./Doanh thu phát triển

Căn cứ mục a khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

Căn cứ Điểm 1 Thông báo số 495/TB-HĐTĐGĐ ngày 23/9/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi:

"Thống nhất phương án tính toán xác định doanh thu, chi phí ước tính giá đất từ hoạt động cho thuê mặt bằng kinh doanh đối với các ô đất TD1, TD2 và DV như Sở Nông nghiệp và Môi trường đã báo cáo, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Công văn số 10689/SNNMT-QLĐĐ ngày 07/9/2026"

Tại thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất có diện tích lớn với mục đích thương mại dịch vụ; tuy nhiên đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin đối với giá kinh doanh dịch vụ cho thuê mặt bằng tòa nhà, do đó doanh thu phát triển được ước tính trên cơ sở đầu tư kinh doanh cho thuê mặt bằng tòa nhà.

Đồng thời, phương án xác định doanh thu, chi phí ước tính giá đất từ hoạt đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh đảm bảo các ô đất đã được tính hệ số sử dụng đất tối đa theo phê duyệt quy hoạch chi tiết.

Căn cứ vào quy hoạch chi tiết và thuyết minh quy hoạch đối với dự án, diện tích đất hỗn hợp thương mại dịch vụ TD có chức năng thương mại dịch vụ, diện tích 44.250,6m^2, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 25 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 294.467,8m^2.

Do đó, Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại.

1. *Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh*

Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng kinh doanh theo phương pháp so sánh trực tiếp

Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh được xác định theo phương pháp so sánh với các tài sản có cùng mục đích khai thác. Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng kinh doanh theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %.
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức:

Giá ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh	=	Giá của từng tài sản so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng tài sản so sánh với tài sản cần định giá

1.1 Xác định giá cho thuê mặt bằng kinh doanh

a. Thu thập thông tin tài sản so sánh

- Ngày 07/9/2026, Thuế tỉnh Quảng Ngãi đã có Công văn số 7350/QNG-CNTK gửi Sở Nông nghiệp và môi trường để cung cấp thông tin các hợp đồng thuê mặt bằng tại nhà riêng lẻ trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (cũ) lần 1;
- Ngày 22/9/2026, Thuế tỉnh Quảng Ngãi đã có Công văn số 7756/QNG-CNTK ngày 22/9/2026 gửi Sở Nông nghiệp và môi trường để tiếp tục cung cấp thông tin lần 2 gồm thông tin từ Chi nhánh Công ty cổ phần Vincom Retail (quản lý Trung tâm thương mại Vincom), Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Hợp Phát (quản lý Tòa nhà Ricco).
- Ngày 30/9/2026, Thuế tỉnh Quảng Ngãi đã có Công văn số 7932/QNG-CNTK ngày 30/9/2026 gửi Sở Nông nghiệp và môi trường để tiếp tục cung cấp thông tin lần 3 gồm thông tin từ Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản bán lẻ Hùng Cường.
- Ngày 01/10/2026, Thuế tỉnh Quảng Ngãi đã có Công văn số 7966/QNG-CNTK ngày 01/10/2026 gửi Sở Nông nghiệp và môi trường để tiếp tục cung cấp thông tin lần 4 gồm thông tin từ Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Hợp Phát, Công ty cổ phần Vincom Retail.

Đơn vị Tư vấn báo cáo thông tin tổng hợp như sau:

+/ Thông tin từ Chi nhánh Công ty cổ phần Vincom Retail (quản lý Trung tâm thương mại Vincom): bao gồm 02 hợp đồng thuê mặt bằng tại Trung tâm thương mại Vincom Plaza Quảng Ngãi, tuy nhiên các nội dung về diện tích cho thuê, giá cho thuê đã bị che thông tin nên Đơn vị Tư vấn không thể sử dụng làm nguồn thông tin tham khảo.

+/ Thông tin từ Công ty cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Hợp Phát (quản lý Tòa nhà Ricco): không bao gồm hợp đồng cho thuê mặt bằng cụ thể.

+/ Thông tin từ Công ty cổ phần đầu tư bất động sản bán lẻ Hùng Cường (quản lý Trung tâm thương mại GO): không bao gồm hợp đồng cho thuê mặt bằng cụ thể.

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) như sau:

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

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

Đối với các thông tin cung cấp không bao gồm hợp đồng, hợp đồng che thông tin giá thuê chỉ mang tính chất tham khảo. Do đó, Đơn vị tư vấn không thể sử dụng đối với các thông tin trên trong quá trình tính toán.

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 3 Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) như sau:

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

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

Do đó, Đơn vị tư vấn mở rộng phạm vi thu thập thông tin ra ngoài địa bàn hành chính tỉnh Quảng Ngãi, vừa thu thập được các thông tin thuê mặt bằng tại Tòa nhà cao tầng thuộc thành phố Đà Nẵng như sau:

STT	Bên cho thuê	Bên Thuê	Ngày hợp đồng	Địa điểm	Diện tích	Đặc điểm tòa nhà	Thời hạn cho thuê	Đơn giá
1	Phan Thanh Dũng	Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Thiên Vượng	03/01/2024	Số 6 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	225	Tầng 1, 2, 9 của Tòa nhà. Tòa nhà 8 tầng	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	88.889
2	Phan Thanh Dũng	Công ty CP Tập đoàn địa ốc SCD	05/3/2023	Số 6 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	136	Tầng 7,8. Tòa nhà 8 tầng.	Từ ngày 05/3/2023 đến 04/3/2025	147.059
	Phan Thanh Dũng	Công ty CP Tập đoàn địa ốc SCD	05/3/2023	Số 6 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	136	Tầng 7,8. Tòa nhà 8 tầng.	Từ ngày 05/3/2025 đến 04/3/2027	161.765
4	Phan Thanh Dũng	Công ty CP Chichouse Việt Nam	04/01/2024	Số 6 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	75	Tầng 5. Tòa nhà 8 tầng.	Từ ngày 10/01/2024 đến 10/01/2026	160.000
5	Viễn thông Đà Nẵng - Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam	Công ty TNHH Signart House	11/03/2025	Số 344 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	384	Tầng 2. Tòa nhà 10 tầng	Từ ngày 01/7/2025 đến hết ngày 30/6/2030	169.271
6	Viễn thông Đà Nẵng - Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam	Công ty cổ phần I8 Studio	11/11/2024	Số 344 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	600	Tầng 6. Tòa nhà 10 tầng	Từ ngày 01/12/2024 đến hết 30/11/2029	150.000
7	Văn Minh Hải và Nguyễn Thị Xuân Huyên	Công ty CP Digital Ship	19/8/2022	Số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	70	Tầng 4. Tòa nhà 6 tầng	Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/09/2024	183.857
8	Văn Minh Hải và Nguyễn Thị Xuân Huyên	Công ty CP Digital Ship	30/8/2024	Số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	70	Tầng 4. Tòa nhà 6 tầng	Từ ngày 10/9/2024 đến ngày 09/9/2026	200.000

STT	Bên cho thuê	Bên Thuê	Ngày hợp đồng	Địa điểm	Diện tích	Đặc điểm tòa nhà	Thời hạn cho thuê	Đơn giá
9	Văn Minh Hải và Nguyễn Thị Xuân Huyên	Công ty CP Thương mại Carpa Việt Nam	20/8/2022	Số 01N Núi Thành, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	85	Tầng 2. Tòa nhà 6 tầng	Từ ngày 10/9/2022 đến 09/9/2024	170.588
					85	Tầng 2. Tòa nhà 6 tầng	Từ ngày 10/9/2024 đến ngày 09/9/2026	164.706

Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản so sánh vận dụng theo quy định tại mục b Khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

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

...; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này"

Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh được đánh giá là tương đồng với tài sản cần định giá, các thông tin cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Tên tài sản**	**Mặt bằng kinh doanh Tòa nhà TMDV thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi**	**Mặt bằng tầng 7+8, Tòa nhà số 06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng**	**Mặt bằng tầng 2, Tòa nhà Văn phòng VNPT Đà Nẵng, Số 344 đường 2/9, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng**	**Mặt bằng tầng 2, Tòa nhà Phương Đông Building, 1N Núi Thành, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng**
II	**Đặc điểm tài sản**				
1	Pháp lý		Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê
2	Vị trí, Địa điểm	Thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. - Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10km; - Khoảng cách đến bãi biển Mỹ Khê: 7km	- Số 06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng - Cách Cầu Rồng khoảng 3,2km - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 3,9km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 4,1km	- Số 344 đường 2/9, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng - Cách Cầu Rồng khoảng 2,4km - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 3,1km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 3,3km	Đường Núi Thành, phường Hòa Cường - Cách Cầu Rồng khoảng 950m - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 1,9km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 2km
3	Điều kiện về giao thông	Đường Bờ Đê quy hoạch mở rộng, mặt cắt đường 25m	- Tòa nhà nằm mặt đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Điều kiện giao thông thuận lợi	- Tòa nhà nằm mặt đường 2 tháng 9 - Điều kiện giao thông thuận lợi	- Tòa nhà nằm mặt đường Núi Thành - Điều kiện giao thông thuận lợi
4	Công trình xây dựng	Tòa nhà 25 tầng Thuộc quần thể Dự án phát triển về du lịch với nhiều loại dịch vụ, nghỉ dưỡng.	Tòa nhà cao 8 tầng, 1 hầm, hoàn thành năm 2020	Tòa nhà cao 10 tầng, diện tích sàn khoảng 850m2, hoàn thành và kinh doanh nhiều năm	Tòa nhà cao 6 tầng, diện tích sàn khoảng 180m2, hoàn thành và kinh doanh nhiều năm
5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi
7	Đơn giá thuê mặt bằng (đồng/m2/tháng)		161.765	169.271	164.706

b. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê phòng:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Tên tài sản**	**Mặt bằng kinh doanh Tòa nhà TMDV thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi**	**Mặt bằng tầng 7+8, Tòa nhà số 06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng**	**Mặt bằng tầng 2, Tòa nhà Văn phòng VNPT Đà Nẵng, Số 344 đường 2/9, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng**	**Mặt bằng tầng 2, Tòa nhà Phương Đông Building, 1N Núi Thành, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng**
II	**Đặc điểm tài sản**				
1	Pháp lý		Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê
2	Vị trí, Địa điểm	Thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. - Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10km; - Khoảng cách đến bãi biển Mỹ Khê: 7km	- Số 06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng - Cách Cầu Rồng khoảng 3,2km - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 3,9km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 4,1km	- Số 344 đường 2/9, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng - Cách Cầu Rồng khoảng 2,4km - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 3,1km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 3,3km	Đường Núi Thành, phường Hòa Cường - Cách Cầu Rồng khoảng 950m - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 1,9km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 2km
3	Điều kiện về giao thông	Đường Bờ Đê quy hoạch mở rộng, mặt cắt đường 25m	- Tòa nhà nằm mặt đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Điều kiện giao thông thuận lợi	- Tòa nhà nằm mặt đường 2 tháng 9 - Điều kiện giao thông thuận lợi	- Tòa nhà nằm mặt đường Núi Thành - Điều kiện giao thông thuận lợi
4	Công trình xây dựng	Tòa nhà 25 tầng Thuộc quần thể Dự án phát triển về du lịch với nhiều loại dịch vụ, nghỉ dưỡng.	Tòa nhà cao 8 tầng, 1 hầm, hoàn thành năm 2020	Tòa nhà cao 10 tầng, diện tích sàn khoảng 850m2, hoàn thành và kinh doanh nhiều năm	Tòa nhà cao 6 tầng, diện tích sàn khoảng 180m2, hoàn thành và kinh doanh nhiều năm
5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi
7	Đơn giá thuê mặt bằng (đồng/m2/tháng)		161.765	169.271	164.706
8	Thời điểm hiệu lực giá thuê		Tháng 5/2026	Tháng 5/2026	Tháng 5/2026

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
III	**Giá trị giao dịch**				
1	Đơn giá thuê mặt bằng (đồng/m2/tháng)		161.765	169.271	164.706
IV	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**				
1	**Vị trí, địa điểm**	Thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. - Khoảng cách đến UBND xã Tư Nghĩa: 10km; - Khoảng cách đến bãi biển Mỹ Khê: 7km	- Số 06 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng - Cách Cầu Rồng khoảng 3,2km - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 3,9km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 4,1km	- Số 344 đường 2/9, phường Hòa Cường, tp.Đà Nẵng - Cách Cầu Rồng khoảng 2,4km - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 3,1km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 3,3km	Đường Núi Thành, phường Hòa Cường - Cách Cầu Rồng khoảng 950m - Cách vòng xuyến ngã sáu Hoàng Diệu (khu vực tập trung nhiều dịch vụ, văn phòng, thương mại) khoảng 1,9km - Cách khu trụ sở cơ quan ngân hàng (tuyến đường Nguyễn Văn Linh) khoảng 2km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-26.961	-28.212	-27.451
2	**Điều kiện giao thông**	Đường Bờ Đê quy hoạch mở rộng, mặt cắt đường 25m	- Tòa nhà nằm mặt đường Xô Viết Nghệ Tĩnh - Điều kiện giao thông thuận lợi	- Tòa nhà nằm mặt đường 2 tháng 9 - Điều kiện giao thông thuận lợi	- Tòa nhà nằm mặt đường Núi Thành - Điều kiện giao thông thuận lợi
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh		-21.100	-22.079	-21.483
3	**Quy mô công trình**	Tòa nhà 25 tầng Thuộc quần thể Dự án phát triển về du lịch với nhiều loại dịch vụ, nghỉ dưỡng.	Tòa nhà cao 8 tầng, 1 hầm, hoàn thành năm 2020	Tòa nhà cao 10 tầng, diện tích sàn khoảng 850m2, hoàn thành và kinh doanh nhiều năm	Tòa nhà cao 6 tầng, diện tích sàn khoảng 180m2, hoàn thành và kinh doanh nhiều năm
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	75%	79%	72%
	Tỷ lệ điều chỉnh		33,33%	26,58%	38,89%
	Mức điều chỉnh		53.922	44.996	64.052
4	**Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện**	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa	Cấp điện cấp nước đồng bộ. Khu vực không bị ngập úng khi mưa

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
5	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi	Khu vực an ninh tốt, điều kiện môi trường xung quanh thuận lợi không bị ảnh hưởng bởi tiếng ồn và mùi
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
V	**Giá thuê mặt bằng cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m2/tháng)**		167.626	163.976	179.824
1	Giá thuê mặt bằng tài sản cần định giá (đồng/m2)	**170.475**			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản cần định giá với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh		1,70%	3,96%	-5,20%
VI	**Giá thuê mặt bằng cần định giá theo từng tài sản so sánh làm tròn (đồng/m2/tháng)**	**170.475**			

Kết luận: Giá cho thuê mặt bằng bình quân là: 170.475 đồng /m^2/tháng

1.2. Tốc độ tăng giá

Tham khảo hướng dẫn tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP sửa đổi Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP như sau:

""d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau: Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước...."

Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi: hiện nay chưa có số liệu thống kê mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ bình quân của 3 năm liền kề (các năm 2023, 2024, 2025) trên địa bàn tỉnh. Do đó, mức biến động của giá thuê mặt bằng kinh doanh thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng.

Căn cứ số liệu theo Công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi, chỉ số giá tiêu dùng được cung cấp như sau:

Năm	2023	2024	2025	Trung bình
Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng	110,12%	105,06%	103,37%	106,18%

Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trung bình 03 năm từ 2023-2025 là 106,18%. Do đó tỷ lệ biến động giá thuê mặt bằng kinh doanh xác định là: 6,18%/năm

1.3. Tỷ lệ lấp đầy hàng năm và thời gian kinh doanh hằng năm

- Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026, tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, số năm lấp đầy tư khi phát sinh doanh thu đến khi đạt mức tối đa là 05 năm, tỷ lệ lấp đầy tối đa là 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

  Do đó doanh thu kể từ năm thứ 4 là 50%, năm thứ 5 là 55%, năm thứ 6 là 60%; năm thứ 7 là 65% và ổn định từ năm thứ 8 là 70% đến hết thời gian thuê đất.
- Đối với doanh thu cho thuê mặt bằng, thời gian kinh doanh hằng năm được tính bằng 365 ngày/năm.

2. Doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng quy về hiện tại

Do không có số liệu thiết kế cụ thể chi tiết của công trình xây dựng.

Tham khảo văn bản hướng dẫn tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng khi xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư của một số tỉnh, thành như sau:

STT	Tỉnh	Chung cư	TMDV	Văn phòng
1	Cao Bằng	75%	65%	65%
2	Lạng Sơn	75%	65%	65%
3	Bình Định		80%	80%
4	Long An	75%	70%	75%
5	Sóc Trăng		75%	75%
	BÌNH QUÂN	**75%**	**71%**	**72%**

Do đó đơn vị tư vấn đề xuất ước tính diện tích sàn kinh doanh bằng 70% diện tích

sàn xây dựng.

Khi đó diện tích sàn kinh doanh để tính doanh thu là: 294.467,8m^2 * 70% = 206.127,46m^2.

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho mặt bằng quy về hiện tại

Cụ thể như sau:

STT	Năm	Diện tích sàn KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
1	Năm 1	206.127,46	170.475	0%	-	-
2	Năm 2	206.127,46	181.016	0%	-	-
3	Năm 3	206.127,46	192.209	0%	-	-
4	Năm 4	206.127,46	204.094	50%	252.415.991.313	170.411.874.108
5	Năm 5	206.127,46	216.714	55%	294.826.084.787	180.424.138.103
6	Năm 6	206.127,46	230.114	60%	341.515.815.669	189.445.939.722
7	Năm 7	206.127,46	244.342	65%	392.852.283.349	197.537.480.179
8	Năm 8	206.127,46	259.451	70%	449.231.622.578	204.755.838.575
9	Năm 9	206.127,46	275.494	70%	477.009.111.240	197.078.113.301
10	Năm 10	206.127,46	292.528	70%	506.504.174.619	189.688.279.526
11	Năm 11	206.127,46	310.616	70%	537.823.016.083	182.575.542.190
12	Năm 12	206.127,46	329.823	70%	571.078.405.910	175.729.511.012
13	Năm 13	206.127,46	350.217	70%	606.390.087.342	169.140.185.318
14	Năm 14	206.127,46	371.872	70%	643.885.207.743	162.797.939.428
15	Năm 15	206.127,46	394.866	70%	683.698.776.422	156.693.508.596
16	Năm 16	206.127,46	419.282	70%	725.974.150.764	150.817.975.475
17	Năm 17	206.127,46	445.207	70%	770.863.552.420	145.162.757.093
18	Năm 18	206.127,46	472.736	70%	818.528.615.411	139.719.592.313
19	Năm 19	206.127,46	501.967	70%	869.140.968.130	134.480.529.766
20	Năm 20	206.127,46	533.005	70%	922.882.851.326	129.437.916.235
21	Năm 21	206.127,46	565.963	70%	979.947.774.300	124.584.385.474
22	Năm 22	206.127,46	600.958	70%	1.040.541.211.678	119.912.847.452
23	Năm 23	206.127,46	638.117	70%	1.104.881.343.266	115.416.477.991
24	Năm 24	206.127,46	677.574	70%	1.173.199.839.658	111.088.708.799
25	Năm 25	206.127,46	719.471	70%	1.245.742.696.411	106.923.217.875
26	Năm 26	206.127,46	763.958	70%	1.322.771.119.805	102.913.920.274
27	Năm 27	206.127,46	811.196	70%	1.404.562.467.380	99.054.959.220
28	Năm 28	206.127,46	861.355	70%	1.491.411.246.613	95.340.697.545
29	Năm 29	206.127,46	914.616	70%	1.583.630.175.362	91.765.709.460
30	Năm 30	206.127,46	971.169	70%	1.681.551.307.872	88.324.772.627
31	Năm 31	206.127,46	1.031.220	70%	1.785.527.230.408	85.012.860.528
32	Năm 32	206.127,46	1.094.984	70%	1.895.932.330.822	81.825.135.125
33	Năm 33	206.127,46	1.162.690	70%	2.013.164.146.611	78.756.939.794

STT	Năm	Diện tích sàn KD	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
34	Năm 34	206.127,46	1.234.583	70%	2.137.644.796.343	75.803.792.517
35	Năm 35	206.127,46	1.310.922	70%	2.269.822.499.584	72.961.379.340
36	Năm 36	206.127,46	1.391.980	70%	2.410.173.190.808	70.225.548.068
37	Năm 37	206.127,46	1.478.051	70%	2.559.202.233.106	67.592.302.203
38	Năm 38	206.127,46	1.569.444	70%	2.717.446.237.854	65.057.795.101
39	Năm 39	206.127,46	1.666.488	70%	2.885.474.996.894	62.618.324.358
40	Năm 40	206.127,46	1.769.532	70%	3.063.893.534.202	60.270.326.397
41	Năm 41	206.127,46	1.878.949	70%	3.253.344.284.400	58.010.371.264
42	Năm 42	206.127,46	1.995.130	70%	3.454.509.405.986	55.835.157.621
43	Năm 43	206.127,46	2.118.496	70%	3.668.113.237.589	53.741.507.917
44	Năm 44	206.127,46	2.249.489	70%	3.894.924.906.113	51.726.363.751
45	Năm 45	206.127,46	2.388.583	70%	4.135.761.096.141	49.786.781.402
46	Năm 46	206.127,46	2.536.277	70%	4.391.488.990.586	47.919.927.531
47	Năm 47	206.127,46	2.693.103	70%	4.663.029.393.171	46.123.075.039
48	Năm 48	206.127,46	2.859.627	70%	4.951.360.043.982	44.393.599.087
49	Năm 49	206.127,46	3.036.447	70%	5.257.519.140.035	42.728.973.257
	Tổng cộng					**5.101.612.977.956**

Tổng doanh thu phát triển là: **5.101.612.977.956 đồng**

X.3.2./ Chi phí phát triển

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất

a. Chi phí hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng

Căn cứ theo khoản 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ theo tài liệu do khách hàng cung cấp, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật được tính theo Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra: Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ Dự án theo Báo cáo thẩm tra như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

+/ Chi phí dự phòng: 69.728.325.032 đồng

Căn cứ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

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

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

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

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

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

Xét thấy:

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra không bóc tách chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá, chi phí dự phòng khối lượng phát sinh. Do đó, Chi phí xây dựng phân bổ theo tiến độ đầu tư xây dựng trong phương án xác định giá đất (Chi tiết tại Mục c của Báo cáo) đã tính đến tỷ lệ biến động giá hàng năm, Chi phí dự phòng tại dự toán thẩm tra (69.728.325.032 đồng) không tính toán khi xác định tổng chi phí phát triển. Do đó:

Các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

Tổng giá trị chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án theo quy hoạch để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) là: 697.283.250.321 đồng.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích giao đất, cho thuê đất giai đoạn 3 như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	GIÁ TRỊ
I	**Chi phí HTKT toàn bộ Dự án**	đồng	
1	Tổng chi phí HTKT đã được thẩm tra		**697.283.250.321**
2	Tổng diện tích Dự án đã loại trừ sông suối, đất rừng phòng hộ	m2	579.729,41
3	Tổng diện tích đất thu tiền		**243.361,21**
II	**Phân bổ chi phí HTKT cho diện tích giai đoạn 3**		
1	Diện tích đất TD thương mại dịch vụ	m2	44.250,6
2	Chi phí HKT phân bổ	đồng	126.787.681.013

Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích đất TMDV TD = 126.787.681.013 đồng.

* **Chi phí xây dựng công trình trên đất**

Do không có dự toán xây dựng được cơ quan chuyên môn thẩm định hay dự toán xây dựng dựa trên định mức đơn giá được cơ quan, tổ chức thẩm định thẩm tra độc lập. Nên chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà trên đất được xác định ước tính theo suất vốn đầu tư do Bộ xây dựng công bố.

Theo Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025

STT	Hạng mục	ĐVT	Giá trị	Ghi chú
	Chi phí xây dựng công trình	**đồng**	**4.144.993.000.320**	
1	**Diện tích sàn xây dựng**	**m2**	294.467,8	Theo Quy hoạch
2	**Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh**		14.076.218	
2.1	Suất vốn đầu tư xây dựng năm 2025	đồng/m2	13.854.545	Công trình đa năng 25 tầng, không có tầng hầm
2.3	Hệ số điều chỉnh theo khu vực Kkv		1,016	Quảng Ngãi - Vùng 3 - Công trình đa năng

- Tổng chi phí HTKT phân bổ + Chi phí xây dựng công trình trên đất = 126.787.681.013 đồng + 4.144.993.000.320 đồng = 4.271.780.681.333 đồng.

b. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm thẩm định

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình thương mại trên đất quy về thời điểm thẩm định. Cụ thể:

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng
1	Tổng chi phí xây dựng				**4.271.780.681.333**
2	Tỷ lệ xây dựng	30%	35%	35%	

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng
3	Tỷ lệ trượt giá	104,0%	108,2%	112,6%	
4	Chi phí xây dựng hàng năm	1.333.221.476.450	1.618.158.986.596	1.683.423.123.498	**4.634.803.586.544**
	t	1	2	3	
5	Chi phí xây dựng quy về thời điểm thẩm định	1.208.503.876.405	1.329.574.518.301	1.253.806.534.246	**3.791.884.928.951**

2. Chi phí quảng cáo bán hàng

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 tỷ lệ chi phí quảng cáo bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển:

1% x 5.101.612.977.956 đồng = 51.016.129.780 đồng

3. Chi phí quản lý vận hành

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026,

"2. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm

c) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển.

d) *Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phát triển phù hợp với tính chất dự án, cụ thể:*

- Nhóm dự án cho thuê sàn dịch vụ- thương mại, văn phòng, cho thuê căn hộ để ở và các nhóm dự án dịch vụ, thương mại khác: 10%"

Tỷ lệ chi phí quản lý vận hành = 10% doanh thu phát triển:

10% x 5.101.612.977.956 đồng = 510.161.297.796 đồng

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính bằng 15% tổng giá trị Chi phí xây dựng hạ tầng, kỹ thuật; chi phí xây dựng công trình, chi phí quản lý vận hành, quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất (TĐ):

15% * (3.791.884.928.951 + 51.016.129.780 + 510.161.297.796 + TĐ) = 652.959.353.479 +15%*TĐ

5. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Chi phí quản lý vận hành + Lợi nhuận nhà đầu tư = 3.791.884.928.951 + 51.016.129.780 + 510.161.297.796 + 652.959.353.479 +15%*TĐ = 5.006.021.710.006 đồng + 0,15*TĐ

X.3.3./ Giá đất cụ thể

❖ Giá trị QSDĐ đất TD2 (TĐ) = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển:

TĐ = 5.101.612.977.956 - (5.006.021.710.006 đồng + 0,15*TĐ)

TĐ = 95.591.267.950 /1,15 = 83.122.841.696 đồng

- Diện tích đất hỗn hợp thương mại dịch vụ TD giao đợt 3 là: 44.250,6m^2
- Giá đất bình quân đối với diện tích đất hỗn hợp thương mại dịch vụ giao đợt 3
  = 83.122.841.696 đồng / 44.250,6m^2
  = 1.878.457 đồng/m^2

X.4. Giá đất dịch vụ du lịch (ô DV - diện tích 54.376,3m^2)

X.4.1./Doanh thu phát triển

Căn cứ mục a khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

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

Căn cứ Điểm 1 Thông báo số 495/TB-HĐTĐGĐ ngày 23/9/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Ngãi:

"Thống nhất phương án tính toán xác định doanh thu, chi phí ước tính giá đất từ hoạt động cho thuê mặt bằng kinh doanh đối với các ô đất TD1, TD2 và DV như Sở Nông nghiệp và Môi trường đã báo cáo, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh tại Công văn số 10689/SNNMT-QLĐĐ ngày 07/9/2026"

Đồng thời, phương án xác định doanh thu, chi phí ước tính giá đất từ hoạt đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh đảm bảo các ô đất đã được tính hệ số sử dụng đất tối đa theo phê duyệt quy hoạch chi tiết.

Tại thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất có diện tích lớn với mục đích thương mại dịch vụ; tuy nhiên đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin đối với giá kinh doanh dịch vụ cho thuê mặt bằng nhà riêng lẻ, do đó doanh thu phát triển được ước tính trên cơ sở đầu tư kinh doanh cho thuê mặt bằng đối với nhà riêng lẻ.

Căn cứ vào quy hoạch chi tiết đối với dự án, ô đất dịch vụ du lịch DV có chức năng dịch vụ du lịch, diện tích ô đất 54.376,3m^2, tầng cao tối đa 5 tầng; Tổng diện tích sàn xây dựng 67.970,3m^2, tổng số căn xây dựng là 120 căn, do đó diện tích sàn xây dựng bình quân bình quân đối với mỗi căn là: 67.970,3 m^2 / 120 = 566m^2.

Do đó, Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng toàn bộ nhà quy về hiện tại.

1. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng

Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng theo phương pháp so sánh trực tiếp

Giá cho thuê mặt bằng được xác định theo phương pháp so sánh với các tài sản có cùng mục đích khai thác. Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá.
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %.
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức:

Giá ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh	=	Giá của từng tài sản so sánh	±	Mức điều chỉnh về giá do các yếu tố khác biệt của từng tài sản so sánh với tài sản cần định giá

1.1 Xác định giá cho thuê mặt bằng

a. Thu thập thông tin tài sản so sánh

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) như sau:

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

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

Đối với giá thuê mặt bằng kinh doanh: Căn cứ thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng được Thuế tỉnh Quảng Ngãi cung cấp theo Công văn số 7350/QNG-CNTK ngày 07/9/2026; đối với các thông tin cung cấp khác không bao gồm hợp đồng chỉ mang tính chất tham khảo

Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh được đánh giá là tương đồng với tài sản cần định giá, đối tượng thuê mặt bằng là có nhu cầu thuê toàn bộ diện tích công trình, thông tin cụ thể như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Tên tài sản**	**Căn nhà thương mại 5 tầng - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa**	**Căn nhà tại 169 Hùng Vương, phường Cẩm Thành**	**Căn nhà tại 38 Hùng Vương, phường Cẩm Thành**	**Căn nhà tại 361 Hùng Vương, phường Cẩm Thành**
II	**Đặc điểm tài sản**				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Lô góc. Tiếp giáp đường Hùng Vương, Trần Toại	Tiếp giáp đường Hùng Vương, sát góc Phan Chu Trinh.	Tiếp giáp đường Hùng Vương.
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Quy mô, diện tích	Tòa nhà 5 tầng. Diện tích sàn 566m2.	Nhà 2 tầng. Tổng diện tích sàn 124m2	Nhà 3 tầng. Tổng diện tích sàn 368,19m2	Nhà 3 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng 324m2.
5	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Con Cưng	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn phòng giao dịch ngân hàng	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn phòng giao dịch ngân hàng
6	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
7	Thời điểm hiệu lực giá thuê		Tháng 5/2026	Tháng 5/2026	Tháng 5/2026
8	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m2/tháng)		110.887	116.788	85.556

b. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
I	**Tên tài sản**	**Căn nhà thương mại 5 tầng - Khu đô thị Coastal, xã Tư Nghĩa**	**Căn nhà tại 169 Hùng Vương, phường Cẩm Thành**	**Căn nhà tại 38 Hùng Vương, phường Cẩm Thành**	**Căn nhà tại 361 Hùng Vương, phường Cẩm Thành**
II	**Đặc điểm tài sản**				
1	Pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Vị trí	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Lô góc. Tiếp giáp đường Hùng Vương, Trần Toại	Tiếp giáp đường Hùng Vương, sát góc Phan Chu Trinh.	Tiếp giáp đường Hùng Vương.
3	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Quy mô, diện tích	Tòa nhà 5 tầng. Diện tích sàn 566m2.	Nhà 2 tầng. Tổng diện tích sàn 124m2	Nhà 3 tầng. Tổng diện tích sàn 368,19m2	Nhà 3 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng 324m2.
5	Hạ tầng kỹ thuật	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Con Cưng	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn phòng giao dịch ngân hàng	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn phòng giao dịch ngân hàng

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
		cháy đồng bộ, hiện đại.			
6	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin	Phiếu thu thập thông tin
7	Thời điểm hiệu lực giá thuê		Tháng 5/2026	Tháng 5/2026	Tháng 5/2026
8	Đơn giá thuê chưa VAT (đồng/m2/tháng)		110.887	116.788	85.556
III	**Giá trị giao dịch**				
1	Đơn giá thuê (đồng/m2/tháng)		110.887	116.788	85.556
III	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**				
1	**Vị trí**	Khu đô thị sinh thái Coastal, xã Tư Nghĩa	Lô góc. Tiếp giáp đường Hùng Vương, Trần Toại	Tiếp giáp đường Hùng Vương, sát góc Phan Chu Trinh.	Tiếp giáp đường Hùng Vương.
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	125%	125%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	-20,00%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-22.177	-23.358	-7.778
2	**Giao thông**	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	**Quy mô, diện tích**	Tòa nhà 5 tầng. Diện tích sàn 566m2.	Nhà 2 tầng. Tổng diện tích sàn 124m2	Nhà 3 tầng. Tổng diện tích sàn 368,19m2	Nhà 3 tầng. Tổng diện tích sàn xây dựng 324m2.
	Đánh giá		Kém lợi thế	Kém lợi thế	Kém lợi thế
	Tỷ lệ	100%	85%	88,0%	87%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	13,64%	14,94%
	Mức điều chỉnh		19.568	15.926	12.784
4	**Hạ tầng kỹ thuật, cơ sở vật chất**	Hạ tầng kỹ thuật Tòa nhà trung tâm thương mại thuộc Khu đô thị Coastal. Hệ thống an ninh, phòng cháy chữa cháy đồng bộ, hiện đại.	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn chuỗi Con Cưng	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn phòng giao dịch ngân hàng	Hạ tầng kỹ thuật được đồng bộ theo tiêu chuẩn phòng giao dịch ngân hàng
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
IV	**Mức giá chỉ dẫn**		108.278	109.356	90.562

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn	**102.732**			
2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-5,12%	-6,06%	13,44%
V	**Xác định mức giá cho tài sản thẩm định (đồng/m2/tháng)**	**102.732**			
VI	**Làm tròn (đồng/m2/tháng)**	**102.732**			

Kết luận:

- Giá cho thuê mặt bằng là: 102.732 đồng /m^2/tháng

1.2. Tốc độ tăng giá

- Tham khảo hướng dẫn tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP sửa đổi Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP như sau:
- *""d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:*
- *Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước...."*
- Căn cứ Công văn số 1028/SXD-QLN ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi, công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi: hiện nay chưa có số liệu thống kê mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ bình quân của 3 năm liền kề (các năm 2023, 2024, 2025) trên địa bàn tỉnh. Do đó, mức biến động của giá thuê mặt bằng kinh doanh thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng.
- Căn cứ số liệu theo Công văn số 57/TKT-DVG ngày 11/3/2026 của Thống kê tỉnh Quảng Ngãi, chỉ số giá tiêu dùng được cung cấp như sau:

Năm	2023	2024	2025	Trung bình
Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng	110,12%	105,06%	103,37%	106,18%

- Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trung bình 03 năm từ 2023-2025 là 106,18%. Do đó tỷ lệ biến động giá thuê mặt bằng kinh doanh xác định là: 6,18%/năm

1.3. Tỷ lệ lấp đầy hàng năm và thời gian kinh doanh hằng năm

- Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026, tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, số năm lấp đầy tư khi phát sinh doanh thu đến khi đạt mức tối đa là 05 năm, tỷ lệ lấp đầy tối đa là 70% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.

  Do đó doanh thu kể từ năm thứ 4 là 50%, năm thứ 5 là 55%, năm thứ 6 là 60%; năm thứ 7 là 65% và ổn định từ năm thứ 8 là 70% đến hết thời gian thuê đất.
- Đối với doanh thu cho thuê mặt bằng, thời gian kinh doanh hằng năm được tính bằng 365 ngày/năm.

2. Doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng quy về hiện tại

Tài sản so sánh được áp dụng đối với cho thuê nhà nguyên căn, diện tích tính toán doanh thu trên cơ sở toàn bộ diện tích xây dựng. Do đó, tổng diện tích sàn xây dựng được sử dụng xác định tính doanh thu.

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng quy về hiện tại

Cụ thể như sau:

STT	Năm	Diện tích sàn	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
1	Năm 1	67.970,30	102.732	0%	-	-
2	Năm 2	67.970,30	109.084	0%	-	-
3	Năm 3	67.970,30	115.829	0%	-	-
4	Năm 4	67.970,30	122.991	50%	50.158.581.307	33.863.218.406
5	Năm 5	67.970,30	130.596	55%	58.586.058.943	35.852.795.038
6	Năm 6	67.970,30	138.672	60%	67.863.960.278	37.645.552.968
7	Năm 7	67.970,30	147.246	65%	78.065.233.084	39.253.455.018
8	Năm 8	67.970,30	156.351	70%	89.268.594.868	40.687.843.602
9	Năm 9	67.970,30	166.019	70%	94.788.369.651	39.162.172.406
10	Năm 10	67.970,30	176.284	70%	100.649.450.508	37.693.709.270
11	Năm 11	67.970,30	187.184	70%	106.872.941.531	36.280.309.064
12	Năm 12	67.970,30	198.758	70%	113.481.251.749	34.919.907.096
13	Năm 13	67.970,30	211.048	70%	120.498.175.815	33.610.516.091
14	Năm 14	67.970,30	224.098	70%	127.948.979.686	32.350.223.292
15	Năm 15	67.970,30	237.955	70%	135.860.491.597	31.137.187.665
16	Năm 16	67.970,30	252.668	70%	144.261.198.661	29.969.637.209
17	Năm 17	67.970,30	268.292	70%	153.181.349.444	28.845.866.367
18	Năm 18	67.970,30	284.881	70%	162.653.062.885	27.764.233.537

STT	Năm	Diện tích sàn	Giá thuê	Công suất	Doanh thu	Quy về thời điểm định giá
19	Năm 19	67.970,30	302.496	70%	172.710.443.940	26.723.158.669
20	Năm 20	67.970,30	321.201	70%	183.389.706.390	25.721.120.963
21	Năm 21	67.970,30	341.062	70%	194.729.303.236	24.756.656.644
22	Năm 22	67.970,30	362.151	70%	206.770.065.152	23.828.356.822
23	Năm 23	67.970,30	384.544	70%	219.555.347.514	22.934.865.439
24	Năm 24	67.970,30	408.321	70%	233.131.186.502	22.074.877.283
25	Năm 25	67.970,30	433.569	70%	247.546.464.868	21.247.136.085
26	Năm 26	67.970,30	460.378	70%	262.853.087.945	20.450.432.680
27	Năm 27	67.970,30	488.845	70%	279.106.170.550	19.683.603.246
28	Năm 28	67.970,30	519.072	70%	296.364.235.429	18.945.527.598
29	Năm 29	67.970,30	551.168	70%	314.689.423.986	18.235.127.558
30	Năm 30	67.970,30	585.248	70%	334.147.720.036	17.551.365.372
31	Năm 31	67.970,30	621.436	70%	354.809.187.392	16.893.242.202
32	Năm 32	67.970,30	659.861	70%	376.748.222.145	16.259.796.663
33	Năm 33	67.970,30	700.663	70%	400.043.820.548	15.650.103.417
34	Năm 34	67.970,30	743.987	70%	424.779.863.452	15.063.271.826
35	Năm 35	67.970,30	789.990	70%	451.045.418.342	14.498.444.646
36	Năm 36	67.970,30	838.838	70%	478.935.060.043	13.954.796.779
37	Năm 37	67.970,30	890.706	70%	508.549.211.255	13.431.534.065
38	Năm 38	67.970,30	945.782	70%	539.994.504.151	12.927.892.121
39	Năm 39	67.970,30	1.004.262	70%	573.384.164.325	12.443.135.228
40	Năm 40	67.970,30	1.066.359	70%	608.838.418.486	11.976.555.254
41	Năm 41	67.970,30	1.132.296	70%	646.484.927.362	11.527.470.619
42	Năm 42	67.970,30	1.202.310	70%	686.459.245.370	11.095.225.302
43	Năm 43	67.970,30	1.276.652	70%	728.905.308.709	10.679.187.877
44	Năm 44	67.970,30	1.355.592	70%	773.975.953.631	10.278.750.599
45	Năm 45	67.970,30	1.439.413	70%	821.833.466.764	9.893.328.509
46	Năm 46	67.970,30	1.528.416	70%	872.650.169.459	9.522.358.583
47	Năm 47	67.970,30	1.622.924	70%	926.609.038.270	9.165.298.908
48	Năm 48	67.970,30	1.723.274	70%	983.904.363.803	8.821.627.892
49	Năm 49	67.970,30	1.829.830	70%	1.044.742.450.299	8.490.843.501
	Tổng cộng					**1.013.761.719.378**

Tổng doanh thu phát triển là: **1.013.761.719.378 đồng**

X.5.2./ Chi phí phát triển

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất

a. Chi phí hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng

Căn cứ theo khoản 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ theo tài liệu do khách hàng cung cấp, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật được tính theo Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra: Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ Dự án theo Báo cáo thẩm tra như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

+/ Chi phí dự phòng: 69.728.325.032 đồng

Căn cứ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 (được sửa đổi tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định về giá đất

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

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

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

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

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

Xét thấy:

- Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán xây dựng công trình do Viện KHCN Xây dựng thẩm tra không bóc tách chi phí dự phòng theo yếu tố trượt giá, chi phí dự phòng khối lượng phát sinh. Do đó, Chi phí xây dựng phân bổ theo tiến độ đầu tư xây dựng trong phương án xác định giá đất (Chi tiết tại Mục c của Báo cáo) đã tính đến tỷ lệ biến động giá hàng năm, Chi phí dự phòng tại dự toán thẩm tra (69.728.325.032 đồng) không tính toán khi xác định tổng chi phí phát triển.

Do đó:

Các chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) như sau:

+/ Chi phí xây dựng: 649.303.522.461 đồng;

+/ Chi phí thiết bị: 20.585.835.680 đồng;

+/ Chi phí quản lý dự án: 8.076.756.458 đồng;

+/ Chi phí tư vấn: 16.040.945.242 đồng;

+/ Chi phí khác: 3.276.190.480 đồng;

Tổng giá trị chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn bộ dự án theo quy hoạch để xác định giá đất (chưa bao gồm VAT) là: 697.283.250.321 đồng.

- Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích giao đất, cho thuê đất giai đoạn 3 như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	GIÁ TRỊ
I	**Chi phí HTKT toàn bộ Dự án**	đồng	
1	Tổng chi phí HTKT đã được thẩm tra		**697.283.250.321**
2	Tổng diện tích Dự án đã loại trừ sông suối, đất rừng phòng hộ	m2	579.729,41
3	Tổng diện tích đất thu tiền		**243.361,21**
II	**Phân bổ chi phí HTKT cho diện tích giai đoạn 3**		
1	Diện tích đất dịch vụ du lịch ô DV	m2	54.376,3
2	Chi phí HKT phân bổ đất dịch vu du lịch ô DV	đồng	155.800.033.877

Chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích ô đất DV = 155.800.033.877 đồng.

* **Chi phí xây dựng công trình trên đất**

Do không có dự toán xây dựng được cơ quan chuyên môn thẩm định hay dự toán xây dựng dựa trên định mức đơn giá được cơ quan, tổ chức thẩm định thẩm tra độc lập. Nên chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà trên đất được xác định ước tính theo suất vốn đầu tư do Bộ xây dựng công bố.

Theo Quyết định 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025

STT	Hạng mục	ĐVT	Giá trị	Ghi chú
	Chi phí xây dựng	**đồng**	**580.462.407.364**	**II = 1 *2**
1	Diện tích xây dựng	m2	67.970,3	Theo Quy hoạch
2	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh		8.539.942	
2.1	Suất vốn đầu tư xây dựng 2025	đồng/m2	8.405.455	Công trình đa năng 5 tầng, không có tầng hầm
2.2	Hệ số điều chỉnh theo khu vực Kkv		1,016	Quảng Ngãi - Vùng 3 - Công trình đa năng

b. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm thẩm định

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình trên đất

= 736.262.441.242 đồng.

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình trên đất quy về thời điểm thẩm định. Cụ thể:

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng
1	Tổng chi phí xây dựng				**736.262.441.242**

STT	Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Tổng cộng
2	Tỷ lệ xây dựng	30%	35%	35%	
3	Tỷ lệ trượt giá	104,0%	108,2%	112,6%	
4	Chi phí xây dựng hàng năm	229.787.288.298	278.897.671.642	290.146.267.098	**798.831.227.037**
	t	1	2	3	
5	Chi phí xây dựng quy về thời điểm thẩm định	208.291.595.629	229.158.717.098	216.099.731.848	**653.550.044.574**

2. Chi phí quảng cáo bán hàng

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 tỷ lệ chi phí quảng cáo bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển:

1% x 1.013.761.719.378 đồng = 10.137.617.194 đồng

3. Chi phí quản lý vận hành

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026,

"2. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm

e) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển.

f) *Chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phát triển phù hợp với tính chất dự án, cụ thể:*

- Nhóm dự án cho thuê sàn dịch vụ- thương mại, văn phòng, cho thuê căn hộ để ở và các nhóm dự án dịch vụ, thương mại khác: 10%"

Tỷ lệ chi phí quản lý vận hành = 10% doanh thu phát triển:

10% x 1.013.761.719.378 đồng = 101.376.171.938 đồng

4. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Quyết định số 115/2026/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính bằng 15% tổng giá trị Chi phí xây dựng hạ tầng, kỹ thuật; chi phí xây dựng công trình, chi phí quản lý vận hành, quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất (TĐ):

15% * (653.550.044.574 + 10.137.617.194 + 101.376.171.938 + TĐ) = 114.759.575.056 + 15%*TĐ

5. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Chi phí quản lý vận hành + Lợi nhuận nhà đầu tư = 653.550.044.574 + 10.137.617.194 + 101.376.171.938 + 114.759.575.056 +15%*TĐ = 879.823.408.762 đồng + 0,15*TĐ

X.3.3./ Giá đất cụ thể

❖ Giá trị QSDĐ đất DV (TĐ) = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển:
TĐ = 1.013.761.719.378 - (879.823.408.762 đồng + 0,15*TĐ)

TĐ = 133.938.310.616 /1,15 = 116.468.096.188 đồng

- Diện tích đất dịch vụ du lịch (ô DV) giao đợt 3 là: 54.376,3m^2
- Giá đất bình quân đối với diện tích đất dịch vụ du lịch (ô DV) giao đợt 3
  = 116.468.096.188 đồng / 54.376,3m^2
  = 2.141.891 đồng/m^2

XI. Kết quả định giá đất

- Khu đất cần xác định giá đất là Khu đất có diện tích 383.271,6m^2 được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất, cho thuê đất (đợt 3) để thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Coastal Quảng Ngãi, tại xã Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi. Quyết định giao đất, cho thuê đất (đợt 3) theo quyết định số 479/QĐ-UBND ngày 09/02/2026

  - Giá đất cụ thể đối với 17.051,4m^2 đất ở quy hoạch mới - Giao đất có thu tiền sử dụng đất: **2.487.123 đồng/m^2** ;

  - Giá đất cụ thể đối với 1.931,7m^2 đất hỗn hợp thương mại, dịch vụ (thuộc quy hoạch Đất công trình công cộng, thương mại, dịch vụ) - Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: **957.719 đồng/m^2**;

  - Giá đất cụ thể đối với 54.376,3m^2 đất dịch vụ du lịch – Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: **2.141.891 đồng/m^2**;

  - Giá đất cụ thể đối với 44.250,6m^2 Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (thuộc quy hoạch Đất du lịch) - Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê: **1.878.457 đồng/m^2**.

- Bảng tổng hợp kết quả như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m2)	Giá trị QSDĐ (đồng)	Giá đất (đồng/m2)
1	Đất ở	17.051,4	42.408.933.776	2.487.123
2	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (Ký hiệu: TM4)	1.931,7	1.850.025.809	957.719
3	Đất dịch vụ du lịch (Ký hiệu: DV)	54.376,3	116.468.096.188	2.141.891
4	Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ (Ký hiệu: TD)	44.250,6	83.122.841.696	1.878.457
	Tổng cộng	**117.610**	**243.849.897.469**	

XII. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Báo cáo định giá đất chỉ sử dụng duy nhất cho mục đích được ghi tại mục II của Báo cáo.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản tại địa điểm nêu trên, cho tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng, các giả định tính toán được mô tả như trên.
- Mức giá tài sản sẽ không được xác nhận trong trường hợp tài sản không đầy đủ về cơ sở pháp lý, có thay đổi đặc tính kỹ thuật.
- Các thông tin khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường.
- Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo qui định hiện hành.

- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền không chịu trách nhiệm đối với những vi phạm pháp luật và thiệt hại của khách hàng và các bên liên quan trong quá trình quản lý và sử dụng tài sản
- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành.
- Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền hoặc của Công chứng Nhà nước đều không có giá trị.
- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền không có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của nội dung những bản phô tô các văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan đến tài sản do Khách hàng cung cấp.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ	CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH BA MIỀN **Tổng giám đốc**
Nguyễn Phương Mai	**Nguyễn Bá Đại**
Số thẻ thẩm định viên về giá: X15.1348	Số thẻ thẩm định viên về giá: XII17.1694