

THẨM ĐỊNH GIÁ VALU

Giá trị cho niềm tin bền vững

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

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Bản dự thảo)



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



THẨM ĐỊNH GIÁ VALU
Giá trị cho niềm tin bền vững

CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT

**Dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui
chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú
Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế)**

Hà Nội, tháng 9 năm 2025

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

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

Hà Nội, ngày tháng 09 năm 2025

Số: 171/2025/..../CT-VALUHN

**CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT
(Bản dự thảo)**

Kính gửi: Chi cục quản lý đất đai- Sở Nông nghiệp và Môi trường
thành phố Huế

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

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

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

*Căn cứ Hợp đồng số 250509/HĐ-VALU-HN ngày 25/8/2025 giữa Công ty Cổ
phần dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam - chi nhánh Hà Nội và Chi cục quản lý
đất đai- Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế về việc tư vấn giá đất cụ thể
khu đất Dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải
trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh,
thành phố Huế);*

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

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất để thực hiện Dự án Khu khách sạn, dịch
vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và
xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế)

2. Thời điểm định giá đất: Tháng 11 năm 2024 (Theo Quyết định số 2906/QĐ-
UBND ngày 12/11/2025 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) về việc
điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ
dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú
Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế).

3. Cơ sở định giá đất

Quyết định số 336/QĐ- UBND ngày 02/02/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên
Huế (nay là thành phố Huế) quyết định chủ trương đầu tư dự án Khách sạn, dịch vụ du
lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp;

Quyết định số 2466/QĐ- UBND ngày 08/10/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế);

Công văn số 314/SXD-QLXD ngày 11/2/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các “Công trình hạ tầng kỹ thuật” thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình “Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp”;

Quyết định số 17/2020/QĐ-CPTG ngày 18/02/2020 của Công ty cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang về việc phê duyệt thiết kế cơ sở các “Công trình hạ tầng kỹ thuật” thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình “Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp” tại xã Vinh Xuân, Vinh Thanh, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Giấy phép xây dựng số 10/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 03/7/2020 cho Công ty Cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang;

Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) về việc thu hồi và cho Công ty Cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang thuê đất để thực hiện dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Hợp đồng thuê đất số 25/HĐTĐ ngày 01/07/2020 giữa UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) và Công ty Cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang và Phụ lục số 01 kèm theo;

Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 24/02/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) về việc cho phép Công ty cổ phần Vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/1/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp;

Quyết định số 2536/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp;

Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/1/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định điều chỉnh chủ trương đầu

tư dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 399018 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/11/2021

Báo cáo kết quả thẩm tra dự án đầu tư xây dựng công trình

Bản đồ địa chính khu đất dự án;

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

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

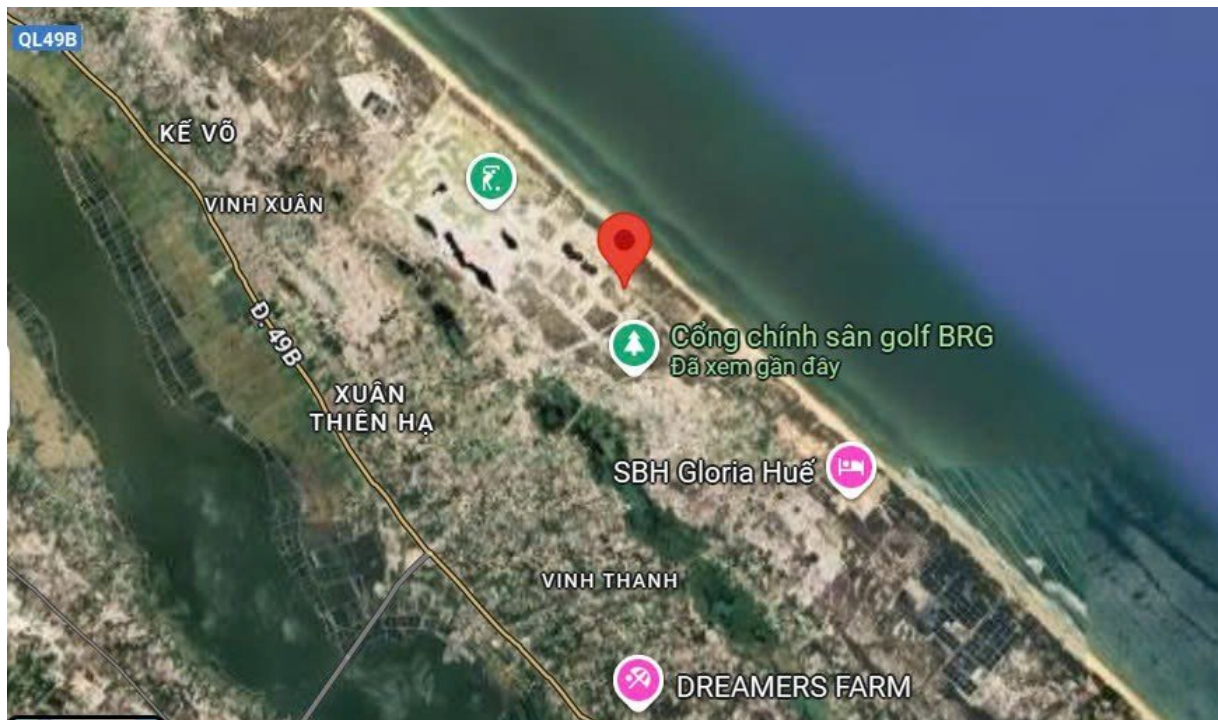
4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

- Tên khu đất: Khu đất Dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế).

- Địa điểm: xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế).

- Vị trí: Được xác định theo tờ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 25/5/2020. Ranh giới khu đất như sau:

- Phía Tây Bắc, Tây Nam tiếp giáp rừng trồng thuộc xã Vinh Xuân;
- Phía Đông Nam tiếp giáp khu dân cư xã Vinh Thanh;
- Phía Đông Bắc tiếp giáp biển Đông;



- Theo Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất

của dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế):

+ Diện tích khu đất cho thuê: 883.047,5m²

+ Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ

+ Thời hạn sử dụng đất: được điều chỉnh là 70 năm, kể từ ngày 29/05/2020 đến ngày 29/05/2090.

+ Hình thức sử dụng đất:

Từ 29/5/2020 đến 24/02/2022: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Từ 24/02/2022 đến 29/5/2090: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

- Cơ cấu sử dụng đất:

A	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ / tổng dự án	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Đất xây dựng công trình sinh hoạt cộng đồng, phụ trợ	23.076,00	2,61%	40	3	1,2
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	154.425,00	17,49%	40	3	1,2
3	Đất cây xanh mặt nước	239.428,00	27,11%	5	1	0,05
3.1	Đất cây xanh công viên, TDTT	106.900,00	12,11%			
3.2	Đất cây xanh mặt nước nội bộ	132.600,00	15,02%			
4	Đất khu vui chơi giải trí tổng hợp	144.032,00	16,31%	25	1-4	1
5	Đất khách sạn	46.742,00	5,29%	30	1-15	4,5
6	Đất dịch vụ du lịch (dịch vụ thương mại)	88.265,00	10,00%	30	3-7	2,1
7	Đất hạ tầng kỹ thuật, khác thuộc phạm vi 88,305 ha dự án	187.079,50	21,19%	0,1		
	Tổng	883.047,5				

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

4.2. Tài sản gắn liền với khu đất:

Không có tài sản gắn liền với đất.

5. Phương pháp định giá đất:

- Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Chi cục quản lý đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế cung cấp; qua khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá và

kết hợp với các phương pháp định giá đất được áp dụng theo quy định; đơn vị tư vấn đề xuất phương án giá đất như sau:

Nội dung	Diện tích (m²)	Giá đất (đồng/m²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
Gía đất thương mại dịch vụ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất (Từ 24/02/2022 đến 29/5/2090)	883.047,5	1.097.336	969.000.000.000
Tổng cộng			969.000.000.000
Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi chín tỷ đồng./.			

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

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC**

Phạm Trường Giang
Số thẻ: XI16.1485

Nguyễn Đình Lợi
Số thẻ: XIV19.2219

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

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

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 171/2025/.../CT-VALUHN ngày .../09/2025)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá:

Khu đất Dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế)

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể tính tiền thuê đất khi thực hiện Dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế).

3. Thời điểm định giá đất:

Tháng 11/2024

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Quốc hội;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024
- Quyết định số 80/2019/QĐ-UBND ngày 21/12/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc Ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay thành phố Huế) áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 – 2024).
- Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 03/02/2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) áp dụng trong thời gian 5 năm (2020-2024).
- Quyết định số 37/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Huế quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thẳng

đur và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế

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

Quyết định số 336/QĐ- UBND ngày 02/02/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) quyết định chủ trương đầu tư dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp;

Quyết định số 2466/QĐ- UBND ngày 08/10/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế);

Công văn số 314/SXD-QLXD ngày 11/2/2020 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở các “Công trình hạ tầng kỹ thuật” thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình “Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp”;

Quyết định số 17/2020/QĐ-CPTG ngày 18/02/2020 của Công ty cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang về việc phê duyệt thiết kế cơ sở các “Công trình hạ tầng kỹ thuật” thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình “Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp” tại xã Vinh Xuân, Vinh Thanh, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Giấy phép xây dựng số 10/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 03/7/2020 cho Công ty Cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang;

Quyết định số 1284/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) về việc thu hồi và cho Công ty Cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang thuê đất để thực hiện dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Hợp đồng thuê đất số 25/HĐTĐ ngày 01/07/2020 giữa UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) và Công ty Cổ phần vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang và Phụ lục số 01 kèm theo;

Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 24/02/2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) về việc cho phép Công ty cổ phần Vui chơi giải trí tổng hợp Tam Giang chuyển hình thức thuê đất từ thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/1/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp;

Quyết định số 2536/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp;

Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/1/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và Khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế);

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 399018 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/11/2021

Báo cáo kết quả thẩm tra dự án đầu tư xây dựng công trình

Bản đồ địa chính khu đất dự án;

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

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

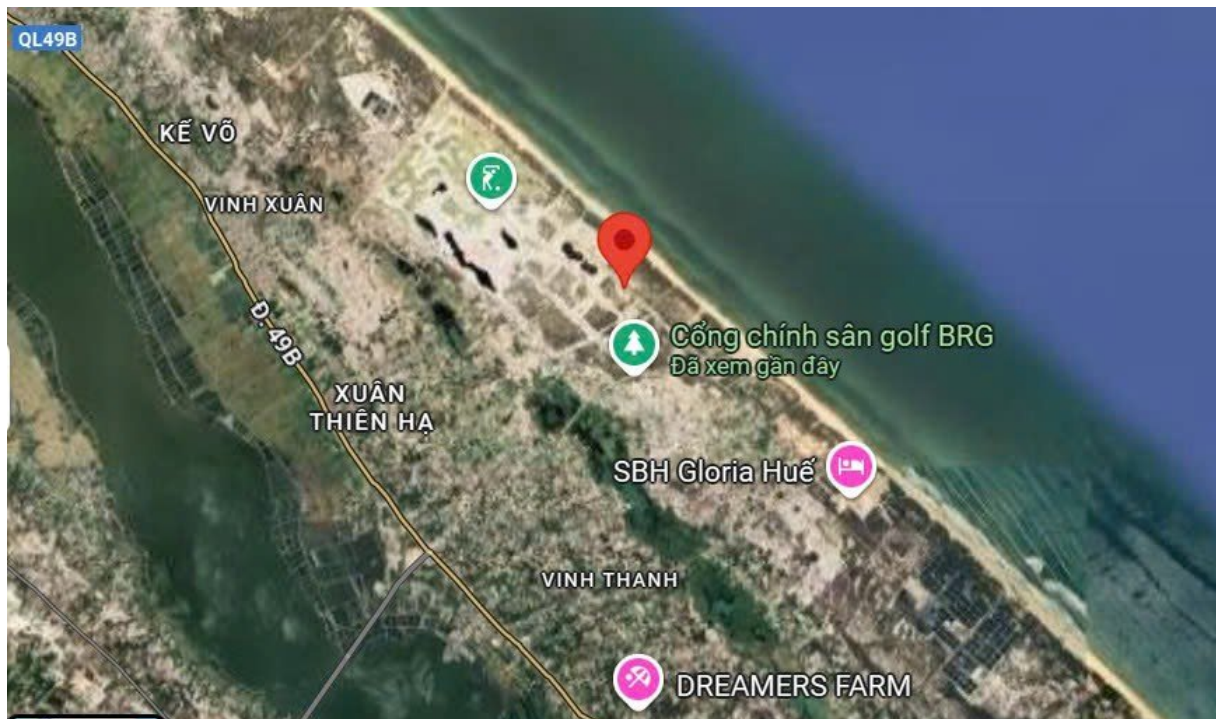
5.1 Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá:

- Tên khu đất: Khu đất Dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế).

- Địa điểm: xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế).

- Vị trí: Được xác định theo tờ bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 do Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 25/5/2020. Ranh giới khu đất như sau:

- Phía Tây Bắc, Tây Nam tiếp giáp rừng trồng thuộc xã Vinh Xuân;
- Phía Đông Nam tiếp giáp khu dân cư xã Vinh Thanh;
- Phía Đông Bắc tiếp giáp biển Đông;



- Theo Quyết định số 2906/QĐ-UBND ngày 12/11/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) về việc điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án Khu khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế):

+ **Diện tích đất:** 883.047,5 m² (Căn cứ Bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thừa Thiên Huế phê duyệt ngày 25/05/2020).

Tại xã Vinh Thanh: 332.166,8 m².

Tại xã Vinh Xuân: 550.880,7 m².

+ Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ

+ Thời hạn sử dụng đất: được điều chỉnh là 70 năm, kể từ ngày 29/05/2020

+ Hình thức sử dụng đất:

Từ 29/5/2020 đến 24/02/2022: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Từ 24/02/2022 đến 29/5/2090: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

+ Hình dáng, kích thước: Khu đất có hình dáng không vuông vức, cạnh mặt tiền tiếp giáp tỉnh lộ 18 nối dài khoảng 766m

Các yêu cầu về quy hoạch kiến trúc, quy mô đầu tư:

*** Mật độ xây dựng:**

- Công trình khách sạn (KS): ≤ 30%.

- Công trình biệt thự nghỉ dưỡng (BT01-BT64) : ≤ 40%.

- Công trình vui chơi giải trí tổng hợp (GT): $\leq 25\%$.
- Công trình dịch vụ du lịch (DVDL01-DVDL02): $\leq 30\%$.
- Công trình sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ phụ trợ (SH01-SH04): $\leq 40\%$.
- Công trình cây xanh, mặt nước (CV1 - CV04): $\leq 5\%$.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HTKT): $\leq 10\%$.

*** Chiều cao công trình, quy mô dự án:**

- Công trình khách sạn (KS): 3 đến 15 tầng (Đối với các khối công trình chính).
- Công trình biệt thự nghỉ dưỡng (BT1 - BT 64) : ≤ 3 tầng.
- Công trình vui chơi giải trí tổng hợp (GT) : ≤ 4 tầng.
- Công trình dịch vụ du lịch (DVDL01-DVDL02): ≤ 5 tầng.
- Công trình sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ phụ trợ (SH01-SH04) : ≤ 3 tầng.
- Công trình cây xanh, mặt nước (CV1 - CV04): ≤ 1 tầng.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HTKT): ≤ 1 tầng.

*** Hệ số sử dụng đất:**

- Công trình khách sạn (KS): 4,5.
- Công trình biệt thự nghỉ dưỡng BT1 - BT 64): 1,2.
- Công trình vui chơi giải trí tổng hợp (GT): 1,0.
- Công trình dịch vụ du lịch (DVDL01 - DVDL02): 2,1.
- Công trình sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ phụ trợ (SH01 - SH04): 1,2.
- Công trình cây xanh, mặt nước (CV1 - CV04): 0,05.
- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HTKT): 0,1.

- Cơ cấu sử dụng đất:

A	Quy hoạch sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ / tổng dự án	Mật độ XD (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	Đất xây dựng công trình sinh hoạt cộng đồng, phụ trợ	23.076,00	2,61%	40	3	1,2
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	154.425,00	17,49%	40	3	1,2
3	Đất cây xanh mặt nước	239.428,00	27,11%	5	1	0,05
3.1	Đất cây xanh công viên, TDTT	106.900,00	12,11%			
3.2	Đất cây xanh mặt nước nội bộ	132.600,00	15,02%			
4	Đất khu vui chơi giải trí tổng hợp	144.032,00	16,31%	25	1-4	1
5	Đất khách sạn	46.742,00	5,29%	30	1-15	4,5
6	Đất dịch vụ du lịch (dịch vụ thương mại)	88.265,00	10,00%	30	3-7	2,1
7	Đất hạ tầng kỹ thuật, khác thuộc	187.079,50	21,19%	0,1		

	phạm vi 88,305 ha dự án					
	Tổng	883.047,5				

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

- Giá đất trong bảng giá đất:

Vị trí	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Vị trí 1	19.152,0	523.000	10.016.496.000
Vị trí 2	15.327,0	366.000	5.609.682.000
Vị trí 3	848.568,5	254.000	215.536.399.000
Tổng cộng	883.047,5		231.162.577.000
Đơn giá bình quân (đồng/m ²)	261.778,2		

5.2. Tài sản gắn liền với khu đất:

Không có tài sản gắn liền với đất.

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

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

TT	Nội dung	Thửa đất cần định giá
1	Mục đích sử dụng	Đất thương mại dịch vụ
2	Thời hạn sử dụng đất	70 năm kể từ ngày 29/5/2020
3	Vị trí, địa điểm	Thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (Cũ), tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là xã Phú Vinh, thành phố Huế); cách trung tâm thành phố Huế khoảng 28km
4	Thời điểm định giá	Thời điểm định giá tháng 11/2024
5	Giao thông	Khu vực nằm cách xa trung tâm, khả năng kết nối khu vực kém, thích hợp làm khu nghỉ dưỡng
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	883.047,5m ²
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất dự án

9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	- Công trình khách sạn (KS): $\leq 30\%$. - Công trình biệt thự nghỉ dưỡng (BT01-BT64) : $\leq 40\%$. - Công trình vui chơi giải trí tổng hợp (GT): $\leq 25\%$. - Công trình dịch vụ du lịch (DVDL01-DVDL02): $\leq 30\%$. - Công trình sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ phụ trợ (SH01-SH04): $\leq 40\%$. - Công trình cây xanh, mặt nước (CV1-CV04): $\leq 5\%$. - Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HTKT): $\leq 10\%$.
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; Cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Môi trường, và an ninh tốt

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

* Đối với khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng:

Tại thời điểm định giá, Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn thẩm định giá Việt Nam – chi nhánh Hà Nội đã tiến hành thu thập thông tin về các khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng trên địa bàn lân cận khu vực tài sản định giá. Tuy nhiên không có các thửa đất khu đất dự án có tính chất tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như vị trí, quy mô,... nên không thể sử dụng phương pháp so sánh. Ngoài ra khu đất dự án có phần diện tích đất xây dựng khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, các công trình xây dựng chưa hình thành, nên không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất. Do đó không thể áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập để định giá khu đất dự án.

Tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn có thể khảo sát thu thập được các thông tin giao dịch cho thuê phòng khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, có loại hình kinh doanh tương tự trên địa bàn, do đó có thể ước tính được Doanh thu phát triển dự án. Ngoài ra dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, có thông số kỹ thuật và suất đầu tư xây dựng tại thời điểm định giá, do đó có thể ước tính được Chi phí phát triển dự án.

=> Trên cơ sở những thông tin thu thập, những nhận định thị trường cũng như áp dụng các phương pháp định giá đất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể của dự án. Trong tổng thể phương pháp thặng dư sẽ có áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá cho thuê phòng khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, cho thuê sàn thương mại dịch vụ nhằm xác định doanh thu phát triển dự án.

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

8.1. Lựa chọn phương pháp định giá đất:

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

8.2. Áp dụng phương pháp định giá đất:

8.2.1 Phương pháp thặng dư:

Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (Hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. (*điểm đ; khoản 5; mục 2; chương XI, Luật đất đai 2024*).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

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

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

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

hỗ trợ, tái định cư;

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

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

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

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

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

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

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không

bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

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

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

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

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong đó:

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

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\begin{array}{lcl}
 \text{Chi phí xây dựng} & & \text{thuê} \\
 \text{kết cấu hạ tầng kỹ} & & \\
 \text{thuật đối với phần} & & \\
 \text{diện tích cho thuê} & = & \text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ} \\
 \text{đất trả tiền thuê đất} & & \text{tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích} \\
 \text{một lần cho cả thời} & & \text{theo quyết định} \\
 \text{gian thuê} & & \\
 & & \text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền} \quad \times \quad \text{Diện tích cho} \\
 & & \text{sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền} \quad \text{thuê đất trả tiền} \\
 & & \text{thuê đất một lần cho cả thời gian} \quad \text{thuê đất một lần} \\
 & & \text{thuê} \quad \text{cho cả thời gian} \\
 & & \text{thuê}
 \end{array}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Tỷ suất chiết khấu:

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

Lãi vay trung hạn các ngân hàng thương mại cổ phần Nhà nước có sự biến động qua các thời kỳ, tùy thuộc vào quy mô tính chất dự án, kỳ hạn vay vốn và năng lực tài chính, khả năng hoàn trả của chủ thể vay. Lãi suất vay vốn khảo sát tại các Ngân hàng có sự biến thiên từ 7-10%/năm qua các thời kỳ.

Căn cứ công văn số 13/TB-BIDV- KHTC về việc cung cấp thông tin lãi suất cho vay ngày 30/10/2024 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh Thừa Thiên Huế. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân là 8,26%/năm

Căn cứ công văn số 3317/NHNoTTH-TH về việc cung cấp thông tin lãi suất ngày 28/10/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Thừa Thiên Huế. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân là 7,5%/năm

Căn cứ công văn số 414/VB-CNNTTH-TCTH ngày 29/10/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân là 14%/năm

Căn cứ công văn số 714/VB-CNTTH-TH ngày 30/10/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Thừa Thiên Huế. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân là 8,4%/năm

Căn cứ công văn số 743/VCB.HUE-KT về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu ngày 28/10/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Huế. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân là 7,8%/năm

Căn cứ công văn số 54/BIDV.PX ngày 30/10/2024 của Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển – chi nhánh Phú Xuân. Lãi suất cho vay trung hạn bình quân là 9,0%/năm.

Trong các thông tin thu thập được; đơn vị tư vấn nhận thấy mức lãi suất của Ngân hàng Vietinbank – chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế có sự đột biến cao (14%/năm), điều này làm tăng lãi suất chiết khấu và giảm hiệu quả của bài toán thặng dư. Các ngân hàng khác có mức lãi suất đồng đều từ 7,5%-9,0%/năm. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất loại bỏ thông tin mức lãi suất 14% ra khỏi tính toán; chỉ ước tính tỷ suất chiết khấu theo thông tin thu thập của 5 Ngân hàng còn lại.

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

Ngân hàng	Lãi vay trung hạn
Vietcombank Huế	7,80%
Viettinbank Thừa Thiên Huế	8,4%
BIDV Thừa Thiên Huế	8,3%
BIDV – Phú Xuân	9,0%
Agribank	7,5%

$$\begin{aligned}\text{Tỷ suất chiết khấu} &= (7,8\% + 8,4\% + 8,3\% + 9,0\% + 7,5\%)/5 \\ &= 8,19\%\end{aligned}$$

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

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

Trong năm đầu tiên:

$$\begin{aligned}\text{Hệ số chiết khấu năm đầu} &= 1 / (1 + \text{Tỷ suất chiết khấu})^1 \\ &= 1 / (1 + 8,19\%)^1 \\ &= 0,91258\end{aligned}$$

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

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

Căn cứ Quyết định số 336/QĐ-UBND ngày 2/2/2019 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) quyết định chủ trương đầu tư dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp: Tiến độ thực hiện dự án như sau:

- + Triển khai thực hiện dự án: tháng 3/2020 đến tháng 02/2023
- + Hoàn thành, đưa vào hoạt động: tháng 02/2024

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 09/1/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành phố Huế) quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khách sạn,

dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp: Tiến độ thực hiện dự án được điều chỉnh như sau:

Hạng mục công việc và phần ký đầu tư	Thời gian thực hiện
Giai đoạn 1- Hệ thống HTKT, tuyến giao thông chính, hồ cảnh quan	Đã hoàn thành
Giai đoạn 2: Hệ thống HTKT còn lại, tuyến giao thông nội bộ; hệ thống cây xanh mặt nước; Khu vui chơi giải trí tổng hợp	
- Khởi công xây dựng	Quý III/2023
- Vận hành khai thác	Quý III/2025
Giai đoạn 3: Khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu dịch vụ du lịch	
- Khởi công xây dựng	Quý IV/2025
- Vận hành khai thác	Quý IV/2028
Giai đoạn 4: Khu khách sạn và các công trình dịch vụ phụ trợ	
- Khởi công xây dựng	Quý I/2026
- Vận hành khai thác	Quý IV/2028
Hoàn thành toàn bộ dự án	

Thời điểm định giá là tháng 11/2024.

Sau điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 80-UBND ngày 09/1/2024, đơn vị tư vấn đề xuất tiến độ đầu tư của dự án qua các năm như sau:

TT	Tên công trình	Tiến độ xây dựng			
		1	2	3	4
I	Công trình hạ tầng kỹ thuật				
	Tỷ lệ đầu tư	100%	0,00%	0,00%	0,00%
II	Xây dựng công trình trên đất				
1	Giai đoạn 2: Khu vui chơi giải trí; khu dịch vụ du lịch; khách sạn.: từ tháng 11/2024 đến khi kết thúc giai đoạn 2 là 8 tháng				
	Tỷ lệ đầu tư	100,00%	0,00%	0%	0%
2	Giai đoạn 3: Khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu dịch vụ du lịch : thời gian thực hiện từ IV/2025- IV/2028 (3 năm). Tính từ thời điểm định giá là năm thứ 2				
	Tỷ lệ đầu tư	2,78%	33,33%	33,33%	30,56%

TT	Tên công trình	Tiến độ xây dựng			
		1	2	3	4
3	Giai đoạn 4: Khu khách sạn và các công trình dịch vụ phụ trợ : Thời gian thực hiện từ I/2026- IV/2028 (33 tháng). Năm thứ 2 thực hiện trong 10 tháng, năm thứ 3 là 12 tháng và năm thứ 4 là 11 tháng				
	Tỷ lệ đầu tư	0%	30,30%	36,36%	33,33%

3. Suất đầu tư xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đến thời điểm hiện tại, dự án đã có báo cáo kết quả thẩm tra xây dựng đối với phần công trình hạ tầng kỹ thuật, chưa có Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng và cũng chưa có Dự toán xây dựng trên định mức, đơn giá do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan tư vấn thẩm định độc lập đối với các công trình xây dựng còn lại. Do đó theo hướng dẫn về thứ tự ưu tiên lựa chọn dữ liệu nhằm ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm c, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, Tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất xác định chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo báo cáo kết quả thẩm tra xây dựng do Chủ đầu tư cung

cấp; đối với các công trình trên đất khác căn cứ Suất đầu tư đã được Bộ xây dựng quy định tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024; cập nhật các suất vốn đầu tư tại thời điểm quý IV/2024.

** Chi phí xây dựng hạ tầng theo Báo cáo kết quả thẩm tra xây dựng như sau:*

STT	CHI PHÍ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THEO BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí xây dựng	450.550.318.000
2	Chi phí thiết bị	26.489.250.000
3	Chi phí HMC	14.311.187.000
	Tổng	491.350.755.000
	Giá trị trước thuế	446.682.504.545

** Chi phí xây dựng theo suất vốn đầu tư xây dựng*

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

Suất vốn đầu tư nhà ở thấp tầng được áp dụng theo “Bảng 2: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ”. Nhà kiểu biệt thự từ 2-3 tầng áp dụng mã 11120.04.

Suất đầu tư công trình nhà đa năng (Thương mại dịch vụ) được áp dụng theo “Bảng 27. Suất vốn đầu tư công trình đa năng”: mục 11270.01: số tầng ≤ 5 không có tầng hầm

Suất đầu tư công trình khách sạn được áp dụng theo “Bảng 25. Suất vốn đầu tư xây dựng khách sạn”: mục 11250.04: khách sạn 4*

Suất vốn đầu tư theo Quyết định số 409/QĐ-BXD được áp dụng tại thời điểm quý IV/2024. Thời điểm định giá là Tháng 11/2024, do đó, không tính trượt giá đối với giá xây dựng công trình tính theo suất đầu tư xây dựng.

Áp dụng suất đầu tư cụ thể như sau:

TT	Loại tài sản	Suất vốn theo QĐ 409/QĐ-BXD	Hệ số điều chỉnh vùng 3	Giá điều chỉnh (đồng/m ²)	Tỷ lệ hoàn thiện theo yêu cầu	Giá tính toán (đồng/m ² , không bao gồm VAT)
1	Nhà biệt thự 2 - 3 tầng	10.334.000	1,032	10.664.688	100%	9.695.171

2	Nhà đa năng không có tầng hầm, có số tầng					
	≤ 5 tầng	8.193.000	1,016	8.324.088	100%	7.567.353
3	Khách sạn					
	****	757.628.000	1,027	778.083.956	100%	707.349.051

*** Đối với công trình biệt thự nghỉ dưỡng:** ngoài suất vốn phần xây lắp còn chi phí cho phần trang thiết bị cho nhà để đảm bảo hoạt động kinh doanh.

Đơn vị tư vấn đề xuất tính toán phần chi phí trang thiết bị cho công trình biệt thự nghỉ dưỡng theo Thông báo thẩm định số 3038/TB-HĐTĐGD ngày 8/9/2022 đã được duyệt là: 16% suất đầu tư nhà. Suất vốn đầu tư công trình biệt thự nghỉ dưỡng = $9.695.171 + 16\% \times 9.695.171 = 11.246.398$ đồng/m²

4. Tốc độ biến động của giá:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tại thời điểm định giá, chưa có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản về mức biến động giá chuyển nhượng, nên theo Nghị định 226/2025/NĐ-CP, đơn vị tư vấn đề xuất tính toán mức biến động giá theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm định giá đất. Trong 2 năm 2020, 2021, do ảnh hưởng của dịch Covid 19, nền kinh tế bị ảnh hưởng, nên đơn vị tư vấn đề xuất loại bỏ các chỉ số đánh giá của 2 năm 2020-2021 để đảm bảo tính khách quan.

Số liệu được tổng hợp như sau:

Thời điểm	Chỉ số nhà ở, VLXD
Năm 2019	2,19%
Năm 2022	2,30%
Năm 2023	0,86%
Bình quân	1,783%

5. Các chỉ tiêu kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng

Trong 02 năm 2020 và 2021 do ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid – 19 tất cả các ngành nghề kinh doanh, đặc biệt là ngành du lịch chịu ảnh hưởng rất nặng. Đối với ngành du lịch, khách sạn là một trong những ngành ảnh hưởng nặng nhất. Vì vậy, các số liệu đơn vị tư vấn đưa ra để đánh giá sẽ loại trừ 2 năm này để đảm bảo tính khách quan của số liệu.

a, Tỷ lệ doanh thu

Căn cứ Công văn số 1278/SDL-NVDL ngày 15/7/2025 của Sở Du lịch về việc cung cấp số liệu phục vụ các định giá đất lần 2, số liệu được tổng hợp như sau:

TT	Chỉ tiêu	2019	2022	2023
1	1. Khách sạn nghỉ dưỡng Vedana			
	Tỷ lệ lấp đầy	45,14%	40,71%	40,84%
	Tỷ lệ chi phí kinh doanh/ Doanh thu thuần	78,56%	93,66%	81,76%
	Tỷ lệ doanh thu ẩm thực, nhà hàng/ Doanh thu lưu trú	47,14%	41,61%	44,70%
	Tỷ lệ doanh thu các dịch vụ phụ trợ khác / Doanh thu lưu trú	36,54%	22,26%	17,48%
2	2. Khách sạn Azerai La Résidence			

TT	Chỉ tiêu	2019	2022	2023
	Tỷ lệ lấp đầy	23,67%	11,32%	19,21%
	Tỷ lệ chi phí kinh doanh/ Doanh thu thuần	99,54%	126,99%	109,35%
	Tỷ lệ doanh thu ẩm thực, nhà hàng/ Doanh thu lưu trú	46,49%	73,94%	64,39%
	Tỷ lệ doanh thu các dịch vụ phụ trợ khác / Doanh thu lưu trú	21,75%	29,12%	29,03%
3	3. Khách sạn Mường Thanh Huế			
	Tỷ lệ lấp đầy	51%	50,5%	52%
	Tỷ lệ chi phí kinh doanh/ Doanh thu thuần	90,78%	80,51%	77,21%
	Tỷ lệ doanh thu ẩm thực, nhà hàng/ Doanh thu lưu trú	45,28%	44,92%	66,44%
	Tỷ lệ doanh thu các dịch vụ phụ trợ khác / Doanh thu lưu trú	3,81%	40,48%	3,26%
4	Khách sạn nghỉ dưỡng Alba Thanh Tân			
	Tỷ lệ lấp đầy	30%	43%	35%
	Tỷ lệ chi phí kinh doanh/ Doanh thu thuần	61,12%	52,15%	60,72%
	Tỷ lệ doanh thu ẩm thực, nhà hàng/ Doanh thu lưu trú	106,77%	108,85%	100,77%
	Tỷ lệ doanh thu các dịch vụ phụ trợ khác / Doanh thu lưu trú	126,16%	102,19%	97,77%
5	5. Khách sạn Century Riverside			
	Tỷ lệ lấp đầy	75%	50%	29%
	Tỷ lệ chi phí kinh doanh/ Doanh thu thuần	96,03%	98,40%	98,57%
	Tỷ lệ doanh thu ẩm thực, nhà hàng/ Doanh thu lưu trú	157,28%	200,00%	165,48%
	Tỷ lệ doanh thu các dịch vụ phụ trợ khác / Doanh thu lưu trú	38,03%	24,44%	26,19%
6	6. Khách sạn Mondial Huế			
	Tỷ lệ lấp đầy	82%	55%	66%
	Tỷ lệ chi phí kinh doanh/ Doanh thu	82,81%	90,44%	84,36%

TT	Chỉ tiêu	2019	2022	2023
	thuần			
	Tỷ lệ doanh thu ẩm thực, nhà hàng/ Doanh thu lưu trú	57,50%	50,00%	39,60%
	Tỷ lệ doanh thu các dịch vụ phụ trợ khác / Doanh thu lưu trú	2,50%	1,11%	2,01%

Từ số liệu thu thập, đơn vị tư vấn tính toán mức bình quân như sau:

Nội dung khảo sát	2019	2022	2023	BQ
<i>Bình quân tỷ lệ lấp đầy các khách sạn trên địa bàn được thống kê</i>	51,05%	39,91%	40,26%	43,74%
<i>Bình quân tỷ lệ doanh thu ẩm thực, nhà hàng/ Tổng doanh thu (loại bỏ khách sạn Alba Thanh Tân và Century Riverside do doanh thu ẩm thực nhà hàng lớn hơn doanh thu lưu trú)</i>	49,11%	52,62%	53,78%	51,84%
<i>Bình quân tỷ lệ doanh thu các dịch vụ phụ trợ khác / Tổng doanh thu (loại bỏ khách sạn Alba Thanh Tân do doanh thu phụ trợ lớn hơn doanh thu lưu trú)</i>	20,53%	23,48%	15,59%	19,87%

b. Chi phí kinh doanh và các chi phí khác theo quy định của pháp luật

** Chi phí kinh doanh đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng*

- Khảo sát tỷ lệ doanh thu, chi phí 3 năm từ 2019, 2022, 2023 qua Báo cáo kiểm toán của một số doanh nghiệp niêm yết có ngành nghề chính là kinh doanh khách sạn tại Việt Nam:

+ Do hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề; mỗi loại ngành nghề sẽ có tỷ trọng chi phí/doanh thu khác nhau; tỷ lệ giá vốn bộ phận / doanh thu bộ phận khác nhau (có thể tách riêng được), tuy nhiên các chi phí khác như chi phí bán hàng, chi phí quản lý thường không phân bổ (trong đó đối với loại hình kinh doanh khách sạn các chi phí này khá lớn). Vì vậy, đơn vị tư vấn khảo sát được một số doanh nghiệp có tỷ trọng doanh thu loại hình khách sạn, nhà hàng/tổng doanh thu lớn, như sau:



THĂM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

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

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

0373 090 990

cnvvihanoi1@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

CÁC CÔNG TY NIÊM YẾT SÀN CHỨNG KHOÁN

DVT: Triệu đồng	Năm 2023			Năm 2022			Năm 2019		
Nội dung	Công ty Cổ phần One Capital Hospitality	Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn	Công ty Cổ phần One Capital Hospitality	Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn	Công ty Cổ phần One Capital Hospitality	Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn
Mã chứng khoán	OCH	VNG	SGH	OCH	VNG	SGH	OCH	VNG	SGH
Doanh thu	974.691	742.666	42.229	1.002.024	618.973	28.079	1.176.406	914.823	50.399
Chi phí kinh doanh tổng hợp	740.498	523.711	21.471	772.245	443.603	16.888	817.484	701.738	22.633
- Chi phí lợi thế thương mại phân bổ	22.026	-	-	31.794	-	-	-	-	-
- Chi phí nguyên vật liệu	329.417	98.053	3.390	91.871	101.834	3.029	384.311	178.129	4.171
- Chi phí nhân công	270.980	175.100	14.276	83.782	140.073	11.175	297.293	295.474	14.623
- Chi phí công cụ dụng cụ	-	-	400	-	-	242	-	-	607
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.245	59.285	2.808	1.869	42.237	2.881	77.168	99.494	3.169
- Thuế, phí, lệ phí	-	-	1.695	19.212	-	1.698	-	-	1.696
- Phí phục vụ	-	-	1.696	-	-	1.098	-	-	2.045
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.075	250.558	3.805	40.345	190.832	2.684	135.880	202.386	3.839
- Chi phí khác bằng tiền	49.627	25.215	3.319	41.794	42.593	2.773	115.118	54.097	4.365
- Chi phí giá vốn	-	-	-	524.453	10.864	-	-	25.749	-
- Chi phí dự phòng	14.896	-	94	30.329	-	245	26.626	-	-
Chi phí kinh doanh/ Tổng doanh thu	75,97%	70,52%	50,84%	77,07%	71,67%	60,14%	69,49%	76,71%	44,91%
Bình quân 3 năm	65,78%			69,63%			63,70%		
Tỷ lệ % Chi phí kinh doanh/Tổng doanh thu ước tính bình quân	66,37%								

* **Ghi chú:** Chi phí kinh doanh tổng hợp loại trừ các chi phí : Công cụ dụng cụ, khấu hao, thuế, phí lệ phí, phí phục vụ, chi phí khác và chi phí dự phòng.

** Chi phí kinh doanh đối với loại hình dịch vụ thương mại*

Căn cứ theo Quyết định 37/2025/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của UBND thành phố Huế quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, ước tính chi phí theo phương pháp thẳng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định giá đất trên địa bàn thành phố Huế: Đối với các loại hình dịch vụ thương mại khác được tính bằng 5% doanh thu trước thuế của dự án

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

I. Xác định doanh thu từ kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng

1. Thông tin tài sản định giá

✓ Biệt thự nghỉ dưỡng: Mật độ xây dựng 40%; hệ số SĐĐ 1,2; tầng cao là 3 tầng. Để đảm bảo không gian phòng cho từng tầng và 1 căn bình quân 8 khách (giả định mỗi tầng 4 khách, tầng 1 là khu sinh hoạt chung (sử dụng được khoảng 75 – 80% diện tích, còn lại là không gian sử dụng chung)). Khi xây dựng dạng biệt thự nghỉ dưỡng riêng biệt, qua khảo sát khi xây dựng dạng 1 tầng các căn đều có diện tích tối thiểu trên 100m², tối đa không xác định, vì vậy đối với tài sản nếu xây dựng 3 tầng đơn vị tư vấn nhận định căn biệt thự phải đạt diện tích sàn khoảng 350 – 400m² (mức trung bình khoảng 375m², mỗi tầng 125m²). Để đảm bảo hệ số sử dụng đất cho phép, trong trường hợp xác định khác về quy mô căn hộ số căn hộ tăng (giảm) thì quy mô mỗi căn hộ giảm (tăng) tương ứng (chưa có thiết kế chi tiết, đơn vị tư vấn nhận định khi xây dựng, khi thiết kế chi tiết tùy tình hình thực tế, về quy mô và số lượng căn hộ khi xây dựng chắc chắn sẽ khác chủ trương đầu tư, tuy nhiên chủ đầu tư phải đảm bảo yêu cầu xây dựng không được phép lớn hơn mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất tối đa đã được phê duyệt). Theo đánh giá của đơn vị tư vấn, khi xây dựng với hệ số sử dụng đất trên, dự kiến số căn biệt thự tối đa vào khoảng 495 căn, tương ứng khoảng 375m² sàn / căn (DTXD khoảng 125 – 130m² / căn). đơn vị tư vấn chọn số căn biệt thự là 495 căn để xác định giá.

✓ Khách sạn: Căn cứ theo Tiêu chuẩn Việt Nam về khách sạn, tham khảo một số khách sạn dạng nghỉ dưỡng tại Thừa Thiên Huế, ước tính trung bình phòng khách sạn nghỉ dưỡng vào khoảng 52 - 60m². Khi xây dựng khách sạn tiêu chuẩn khoảng 4 sao, theo quy hoạch, ước tính diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 210.150 m² (diện tích sử dụng thương phẩm khoảng: 210.150 x 75% = 157.612m², còn lại là khu vực công cộng, lối đi chung), Ước tính tỷ lệ diện tích phòng khoảng 50 – 60% diện tích, còn lại là diện tích khối dịch vụ công cộng và hành chính diện tích phòng vào khoảng 78.000 – 90.000m². Vì vậy ước tính quy mô khách sạn vào khoảng 1.500 phòng (Vì vậy đơn vị tư vấn đề nghị xác định giá theo mức 1.500 phòng, với diện tích phòng bình quân khoảng 60m² (tùy theo thiết kế của mỗi khối khách sạn, có thể diện tích phòng thay đổi, diện tích các phòng có thể khác nhau)), phần diện tích còn lại thuộc phạm vi khối dịch vụ

công cộng và hành chính (phòng ăn, nhà bếp, phòng y tế, phòng giải trí, khu thể thao, ...).

2. Xác định giá phòng khách sạn

Đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát giá phòng một số khu vực có dạng khu du lịch – nghỉ dưỡng tổng hợp lân cận, nhận định các khu nghỉ dưỡng phù hợp nhất có thể so sánh giá phòng khách sạn với khu vực tài sản thẩm định giá, như sau:

Khảo sát giá thị trường (Phòng khách sạn/biệt thự nghỉ dưỡng)	Đơn giá (đồng/căn/đêm)	Diện tích (m2/căn)	Đơn giá trước thuế (đồng/căn/đêm)	Diện tích bình quân (m2/căn)
GIÁ PHÒNG KHÁCH SẠN LOUISE HUE BEACH BOUTIQUE HOTEL		35,0		2.240.395
Ngày trong tuần (Bình quân)	2.419.626	35,0	2.240.395	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	1.765.279	25	1.634.518	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	2.174.779	25	2.013.684	
Phòng Deluxe	2.337.300	40	2.164.167	
Phòng Deluxe 2 giường đơn nhìn ra biển	2.746.800	40	2.543.333	
Phòng gia đình Deluxe nhìn ra biển	2.746.800	40	2.543.333	
Phòng gia đình Deluxe nhìn ra biển - phong cách Huế cổ	2.746.800	40	2.543.333	
Ngày cuối tuần (Bình quân)	2.419.626	35,0	2.240.395	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	1.765.279	25	1.634.518	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	2.174.779	25	2.013.684	
Phòng Deluxe	2.337.300	40	2.164.167	
Phòng Deluxe 2 giường đơn nhìn ra biển	2.746.800	40	2.543.333	
Phòng gia đình Deluxe nhìn ra biển	2.746.800	40	2.543.333	
Phòng gia đình Deluxe nhìn ra biển - phong cách Huế cổ	2.746.800	40	2.543.333	
GIÁ PHÒNG KHÁCH SẠN SBH GLORI VINH THANH		46,6		1.255.820
Ngày trong tuần (Bình quân)	1.279.143	46,6	1.184.392	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	795.000	41	736.111	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	1.192.500	41	1.104.167	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	1.272.000	41	1.177.778	
Phòng tiêu chuẩn giường đơn	795.000	41	736.111	
Phòng Suite Junior	1.195.000	54	1.106.481	
Phòng Suite Junior	1.792.500	54	1.659.722	

Khảo sát giá thị trường (Phòng khách sạn/biệt thự nghỉ dưỡng)	Đơn giá (đồng/căn/đêm)	Diện tích (m2/căn)	Đơn giá trước thuế (đồng/căn/đêm)	Diện tích bình quân (m2/căn)
Phòng Suite Junior	1.912.000	54	1.770.370	
Ngày cuối tuần (Bình quân)	1.549.143	46,6	1.434.392	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	1.045.000	41	967.593	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	1.567.500	41	1.451.389	
Phòng tiêu chuẩn giường đôi	1.672.000	41	1.548.148	
Phòng tiêu chuẩn giường đơn	1.045.000	41	967.593	
Phòng Suite Junior	1.345.000	54	1.245.370	
Phòng Suite Junior	2.017.500	54	1.868.056	
Phòng Suite Junior	2.152.000	54	1.992.593	
GIÁ PHÒNG KHÁCH SẠN KHU KOBI ONSEN NHẬT BẢN		41,1		2.922.553
Ngày trong tuần (Bình quân)	3.156.357	41,1	2.922.553	
Phòng Dexule with Onsen Acces	2.125.000	36	1.967.593	
Phòng Dexule with Onsen Acces	3.060.000	36	2.833.333	
Phòng Deluxe with Koi View with Onsen Access	2.524.500	36	2.337.500	
Phòng Deluxe with Koi View with Onsen Access	3.459.500	36	3.203.241	
Phòng Premium Room with Onsen Access	2.993.000	48	2.771.296	
Phòng Premium Room with Onsen Access	3.895.000	48	3.606.481	
Phòng Premium Room with Onsen Access	4.037.500	48	3.738.426	
Ngày cuối tuần (Bình quân)	3.156.357	41,1	2.922.553	
Phòng Dexule with Onsen Acces	2.125.000	36	1.967.593	
Phòng Dexule with Onsen Acces	3.060.000	36	2.833.333	
Phòng Deluxe with Koi View with Onsen Access	2.524.500	36	2.337.500	
Phòng Deluxe with Koi View with Onsen Access	3.459.500	36	3.203.241	
Phòng Premium Room with Onsen Access	2.993.000	48	2.771.296	

Khảo sát giá thị trường (Phòng khách sạn/biệt thự nghỉ dưỡng)	Đơn giá (đồng/căn/đêm)	Diện tích (m2/căn)	Đơn giá trước thuế (đồng/căn/đêm)	Diện tích bình quân (m2/căn)
Phòng Premium Room with Onsen Access	3.895.000	48	3.606.481	
Phòng Premium Room with Onsen Access	4.037.500	48	3.738.426	

Đơn vị tư vấn tiến hành lập bảng so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt như sau:

STT	HẠNG MỤC	TSTĐ	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN		Khu khách sạn SBH Sloria Huế Resort	Khu nghỉ dưỡng Villa Louise Huế Beach Boutique	Khu khách sạn Kobi Onsen
1	Mục đích sử dụng	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV
2	Pháp lý	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án
3	Vị trí; địa điểm	Nằm trong quần thể dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (Cũ), tỉnh Thừa Thiên Huế; cách trung tâm thành phố Huế khoảng 28km; tiếp giáp bờ biển tạo điểm nhấn đặc biệt; Cách sân bay quốc tế Phú Bài 15km; khu vực còn thừa thớt dân cư và khách du lịch, có khả năng tạo sự thu hút khách du lịch trong tương lai	Nằm trong quần thể SBH Gloria Huế Resort, xã Vinh Thanh, huyện Phú Vang (Cũ), cách tài sản định giá khoảng 2km; cách trung tâm thành phố khoảng 30km, tiếp giáp bờ biển Vinh Thanh, khu vực còn thừa thớt dân cư và khách du lịch, vị trí kém hơn tương đối so với tài sản định giá	Nằm trong quần thể khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique, xã Phú Thuận, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 20km, tiếp giáp đường bờ biển, cách bãi biển Thuận An khoảng 3km, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá	Nằm trong quần thể khu Kobi Onsen Huế, xã Phú Dương, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 8km, cách biển Thuận An khoảng 7km, khu vực có mạch khoáng ngầm, thuận tiện cho việc nghỉ dưỡng, trải nghiệm, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá
4	Thời điểm cho thuê		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Giao thông	Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết nối	Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết	Khu vực nằm gần bãi tắm Thuận An, nhiều du khách,	Nằm trong khu nghỉ dưỡng theo quy hoạch chi tiết được

STT	HẠNG MỤC	TSTĐ	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu	nội khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu	khả năng kết nối khu vực tốt hơn; du khách có thể vui chơi ngoại khu	phê duyệt, trực đường Kinh Dương Vương giao thông thuận tiện, khả năng kết nối khu vực tốt, du khách có thể vui chơi ngoại khu
6	Quy mô, hướng nhìn;	Phòng khách sạn nghỉ dưỡng; diện tích bình quân khoảng 60m ² ; hướng view đa dạng: sân vườn, biển, hồ bơi... (khoảng 465 phòng)	Phòng nghỉ dưỡng ở SBH Gloria Huế resort diện tích bình quân khoảng 48m ² ; hướng view đa dạng: Hướng biển, sân vườn, bể bơi,...	Phòng khách sạn trong quần thể khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique; diện tích bình quân khoảng 40m ² ; hướng view đa dạng: biển, sân vườn, đại dương,...	Phòng khách sạn nằm trong quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng Kobi Onsen theo phong cách Nhật Bản; diện tích bình quân khoảng 42m ² ; hướng view đa dạng: Hồ bơi, vườn, khoáng nóng...
7	Tiêu chuẩn phòng	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 3 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao
8	Tiện ích đi kèm trong quần thể dự án	Khu khách sạn nằm trong quần thể dự án với nhiều tiện ích đi kèm: nhà hàng, hồ bơi, tắm biển, khu vui chơi ..., gần dự án sân golf BRG	Các tiện ích cơ bản như: Hồ bơi, dịch vụ spa, nhà hàng, khu tập gym, tắm biển,...	Các tiện ích cơ bản như: Hồ bơi, dịch vụ spa, nhà hàng, khu tập gym, tắm biển,...	Khu khách sạn nằm trong quần thể nhiều tiện ích: Tắm khoáng, hồ bơi, nhà hàng, khu vui chơi, tập gym, spa...
9	Yếu tố khác				
10	Đơn giá khảo sát (đồng/phòng/đêm)		1.255.820	2.240.395	2.922.553

- Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh:

STT	Nội dung	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thuê phòng khách sạn (đồng/phòng/đêm)		1.255.820	2.240.395	2.922.553
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Pháp lý		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Thực trạng	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		1.255.820	2.240.395	2.922.553
2	Vị trí; địa điểm		Kém hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Thực trạng	<i>Nằm trong quần thể dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang (Cũ), tỉnh Thừa Thiên Huế; cách trung tâm thành phố Huế khoảng 28km; tiếp giáp bờ biển tạo điểm</i>	<i>Nằm trong quần thể SBH Gloria Huế Resort, xã Vinh Thanh, huyện Phú Vang (Cũ), cách tài sản định giá khoảng 2km; cách trung tâm thành phố khoảng 30km, tiếp giáp bờ biển Vinh Thanh, khu vực còn thưa thớt dân cư và khách du lịch, vị trí kém hơn tương đối so với tài</i>	<i>Nằm trong quần thể khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique, xã Phú Thuận, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 20km, tiếp giáp đường bờ biển, cách bãi biển Thuận An khoảng 3km, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá</i>	<i>Nằm trong quần thể khu Kobi Onsen Huế, xã Phú Dương, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 8km, cách biển Thuận An khoảng 7km, khu vực có mạch khoáng ngầm, thuận tiện cho việc nghỉ dưỡng, trải nghiệm, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá</i>

STT	Nội dung	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		<i>nhân đặc biệt; Cách sân bay quốc tế Phú Bài 15km; khu vực còn thừa thớt dân cư và khách du lịch, có khả năng tạo sự thu hút khách du lịch trong tương lai</i>	<i>sản định giá</i>		
	Tỷ lệ	100%	90%	110%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,1%	-9,1%	-16,7%
	Mức điều chỉnh		139.536	-203.672	-487.092
	Giá sau điều chỉnh		1.395.356	2.036.723	2.435.461
3	Quy mô, hướng nhìn;		Kém hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Thực trạng	<i>Phòng khách sạn nghỉ dưỡng; diện tích bình quân khoảng 60m²; hướng view đa dạng: sân vườn, biển, hồ bơi... (khoảng 465 phòng)</i>	<i>Phòng nghỉ dưỡng ở SBH Gloria Huế resort diện tích bình quân khoảng 48m²; hướng view đa dạng: Hướng biển, sân vườn, bể bơi,...</i>	<i>Phòng khách sạn trong quần thể khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique; diện tích bình quân khoảng 40m²; hướng view đa dạng: biển, sân vườn, đại dương,...</i>	<i>Phòng khách sạn nằm trong quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng Kobi Onsen theo phong cách Nhật Bản; diện tích bình quân khoảng 42m²; hướng view đa dạng: Hồ bơi, vườn, khoáng nóng...</i>
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,1%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		139.536	0	0

STT	Nội dung	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá sau điều chỉnh		1.534.891	2.036.723	2.435.461
4	Tiêu chuẩn phòng		Kém hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Thực trạng	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 3 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,1%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		139.536	0	0
	Giá sau điều chỉnh		1.674.427	2.036.723	2.435.461
5	Tiện ích đi kèm trong quần thể dự án		Kém hơn	Kém hơn	Tốt hơn
	Thực trạng	Khu khách sạn nằm trong quần thể dự án với nhiều tiện ích đi kèm: nhà hàng, hồ bơi, tắm biển, khu vui chơi ..., gần dự án sân golf BRG	Các tiện ích cơ bản như: Hồ bơi, dịch vụ spa, nhà hàng, khu tập gym, tắm biển,...	Các tiện ích cơ bản như: Hồ bơi, dịch vụ spa, nhà hàng, khu tập gym, tắm biển,...	Khu khách sạn nằm trong quần thể nhiều tiện ích: Tắm khoáng, hồ bơi, nhà hàng, khu vui chơi, tập gym, spa...
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,1%	11,1%	-4,8%
	Mức điều chỉnh		139.536	248.933	-139.169
	Giá sau điều chỉnh		1.813.962	2.285.655	2.296.292
6	Giao thông		Tương đồng	Tốt hơn	Tốt hơn

STT	Nội dung	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Thực trạng	<i>Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết nối khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu</i>	<i>Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết nối khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu</i>	<i>Khu vực nằm gần bãi tắm Thuận An, nhiều du khách, khả năng kết nối khu vực tốt hơn; du khách có thể vui chơi ngoại khu</i>	<i>Nằm trong khu nghỉ dưỡng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, trục đường Kinh Dương Vương giao thông thuận tiện, khả năng kết nối khu vực tốt, du khách có thể vui chơi ngoại khu</i>
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	-4,8%	-6,5%
	Mức điều chỉnh		0	-106.685	-191.195
	Giá sau điều chỉnh		1.813.962	2.178.970	2.105.097
E	Mức giá chỉ dẫn đ/m²		1.813.962	2.178.970	2.105.097
1	Số lần điều chỉnh		4	3	3
2	Số điều chỉnh thuận		558.142	-61.425	-817.456
3	Số điều chỉnh tuyệt đối		558.142	559.290	817.456
4	Biên độ điều chỉnh (%)		0% • 11%	-9% • 11%	-17% • 0%
5	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (không vượt quá 10%)		12,06%	-6,71%	-3,44%
G	Đơn giá bình quân phòng khách sạn (Đồng/phòng/đêm)		2.032.676		
H	Làm tròn (đồng/phòng/đêm)		2.040.000		

Đề xuất giá thuê phòng khách sạn: 2.040.000 đồng/phòng/ đêm

3. Xác định giá thuê biệt thự nghỉ dưỡng:

Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát tại các biệt thự có tính tương đồng như sau:

Khảo sát giá thị trường (Phòng khách sạn/biệt thự nghỉ dưỡng)	Đơn giá (đồng/căn/đêm)	Diện tích (m2/căn)	Đơn giá trước thuế (đồng/căn/đêm)	Diện tích bình quân (m2/căn)
GIA BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG KHU KOBI ONSEN NHẬT BẢN		213,3		10.310.185
<i>Ngày trong tuần (Bình quân)</i>	11.135.000	213,3	10.310.185	
Biệt thự Grand Two Bedroom Villa with Private Onsen	7.990.000	182	7.398.148	
Biệt thự Grand Two Bedroom Villa with Private Onsen	9.860.000	182	9.129.630	
Biệt thự Three Bedroom Villa with Private Onsen	10.285.000	203	9.523.148	
Biệt thự Three Bedroom Villa with Private Onsen	13.090.000	203	12.120.370	
Biệt thự Grand Three Bedroom Villa with Private Onsen	11.390.000	255	10.546.296	
Biệt thự Grand Three Bedroom Villa with Private Onsen	14.195.000	255	13.143.519	
<i>Ngày cuối tuần (Bình quân)</i>	11.135.000	213,3	10.310.185	
Biệt thự Grand Two Bedroom Villa with Private Onsen	7.990.000	182	7.398.148	
Biệt thự Grand Two Bedroom Villa with Private Onsen	9.860.000	182	9.129.630	
Biệt thự Three Bedroom Villa with Private Onsen	10.285.000	203	9.523.148	
Biệt thự Three Bedroom Villa with Private Onsen	13.090.000	203	12.120.370	
Biệt thự Grand Three Bedroom Villa with Private Onsen	11.390.000	255	10.546.296	
Biệt thự Grand Three Bedroom Villa with Private Onsen	14.195.000	255	13.143.519	

Khảo sát giá thị trường (Phòng khách sạn/biệt thự nghỉ dưỡng)	Đơn giá (đồng/căn/đêm)	Diện tích (m2/căn)	Đơn giá trước thuế (đồng/căn/đêm)	Diện tích bình quân (m2/căn)
GIÁ BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG KHU LAGUNA PARKSIDE		196,0		7.331.844
<i>Ngày trong tuần (Bình quân)</i>	8.300.000	196,0	7.685.185	
Biệt thự 3 phòng ngủ	8.300.000	196	7.685.185	
<i>Ngày cuối tuần (Bình quân)</i>	6.964.369	124,0	6.448.490	
Biệt thự 3 phòng ngủ	8.300.000	196	7.685.185	
GIÁ BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG KHU LOUISE HUE BOUTIQUE		100,0		5.830.143
<i>Ngày trong tuần (Bình quân)</i>	6.296.554	100,0	5.830.143	
Biệt thự 2 phòng ngủ	6.296.554	100	5.830.143	
<i>Ngày cuối tuần (Bình quân)</i>	6.296.554	100,0	5.830.143	
Biệt thự 2 phòng ngủ	6.296.554	100	5.830.143	

Tiến hành lập bảng so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt như sau:

STT	HẠNG MỤC	TSTĐ	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN		Khu biệt thự nghỉ dưỡng Laguna Parkside	Khu biệt thự nghỉ dưỡng Villa Louise Huế Boutique	Khu biệt thự nghỉ dưỡng Kobi Onsen Huế
1	Mục đích sử dụng	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV	Đất TMDV
2	Pháp lý	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án	Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án

STT	HẠNG MỤC	TSTĐ	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
3	Vị trí; địa điểm	Nằm trong quần thể dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế; cách trung tâm thành phố Huế khoảng 28km; tiếp giáp bờ biển tạo điểm nhấn đặc biệt; Cách sân bay quốc tế Phú Bài chỉ 15km; có khả năng tạo sự thu hút khách du lịch trong tương lai	Nằm trong quần thể khu nghỉ dưỡng, sân golf Laguna ở xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế, cách trung tâm thành phố Huế khoảng 55km; cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 53km; cách sân bay quốc tế Phú Bài 42km; tiếp giáp bờ biển, điểm giao thoa giữa hai tỉnh thành	Nằm trong quần thể khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique, xã Phú Thuận, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 20km, tiếp giáp đường bờ biển, cách bãi biển Thuận An khoảng 3km, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá	Nằm trong quần thể khu Kobi Onsen Huế, xã Phú Dương, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 8km, cách biển Thuận An khoảng 7km, khu vực có mạch khoáng ngầm, thuận tiện cho việc nghỉ dưỡng, trải nghiệm, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá
4	Thời điểm cho thuê		Tháng 8/2025	Tháng 8/2025	Tháng 8/2025
5	Giao thông	Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết nối khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu, nghỉ dưỡng ở biệt thự	Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết nối khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu, nghỉ dưỡng ở biệt thự	Khu vực nằm gần bãi tắm Thuận An, nhiều du khách, khả năng kết nối khu vực tốt hơn; du khách có thể vui chơi ngoại khu	Nằm trong khu nghỉ dưỡng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, trục đường Kinh Dương Vương giao thông thuận tiện, khả năng kết nối khu vực tốt, du khách có thể vừa nghỉ dưỡng vừa kết hợp vui chơi ngoại khu
6	Quy mô, hướng nhìn;	Căn biệt thự đơn lập nghỉ	Biệt thự nghỉ dưỡng	Biệt thự trong quần thể	Biệt thự nghỉ dưỡng nằm

STT	HẠNG MỤC	TSTĐ	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
		đường trong quần thể khu sân golf BRG; diện tích bình quân khoảng 390m2; hướng view đa dạng: sân vườn, biển, hồ bơi...	Laguna Parkside; diện tích bình quân khoảng 196m2; hạn chế chỉ có hướng view sân golf	khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique; diện tích bình quân khoảng 100m2; nhỏ so với tài sản định giá; hướng view: biển, sân vườn	trong quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng Kobi Onsen theo phong cách Nhật Bản; diện tích bình quân khoảng 213m2; hướng view đa dạng: Hồ bơi, vườn, khoáng nóng...
7	Tiêu chuẩn phòng	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao	Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao
8	Tiện ích đi kèm trong quần thể dự án	Khu biệt thự nằm trong quần thể dự án với nhiều tiện ích đi kèm: nhà hàng, hồ bơi, tắm biển, khu vui chơi ..., gần dự án sân golf BRG	Khu biệt thự nằm trong quần thể dự án với nhiều rất tiện ích đi kèm: Khu sân golf, nhà hàng, hồ bơi, tắm biển, Kid club, leo núi, camping,...	Các tiện ích cơ bản như: Hồ bơi, dịch vụ spa, nhà hàng, khu tập gym, tắm biển,...	Khu Biệt thự nằm trong quần thể nhiều tiện ích: Tắm khoáng, hồ bơi, nhà hàng, khu vui chơi, tập gym, spa...
9	Yếu tố khác				
10	Đơn giá khảo sát (đồng/phòng/đêm)		7.331.844	5.830.143	10.310.185

- Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh:

STT	Nội dung	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thuê phòng khách sạn (đồng/phòng/đêm)		7.331.844	5.830.143	10.310.185
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				

STT	Nội dung	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Pháp lý		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Thực trạng	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>	<i>Pháp lý đầy đủ; Nhà nước giao đất thực hiện dự án</i>
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		7.331.844	5.830.143	10.310.185
2	Vị trí; địa điểm		Tương đồng	Tốt hơn	Tốt hơn
	Thực trạng	<i>Nằm trong quần thể dự án Khách sạn, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng và khu vui chơi giải trí tổng hợp tại xã Vinh Thanh và xã Vinh Xuân, huyện Phú Vang, tỉnh Thừa Thiên Huế; cách trung tâm thành phố Huế khoảng 28km; tiếp giáp bờ biển tạo điểm nhấn đặc biệt; Cách sân bay quốc tế Phú Bài chỉ 15km; có khả năng tạo sự thu hút khách du lịch trong tương lai</i>	<i>Nằm trong quần thể khu nghỉ dưỡng, sân golf Laguna ở xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế, cách trung tâm thành phố Huế khoảng 55km; cách trung tâm thành phố Đà Nẵng khoảng 53km; cách sân bay quốc tế Phú Bài 42km; tiếp giáp bờ biển, điểm giao thoa giữa hai tỉnh thành</i>	<i>Nằm trong quần thể khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique, xã Phú Thuận, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 20km, tiếp giáp đường bờ biển, cách bãi biển Thuận An khoảng 3km, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá</i>	<i>Nằm trong quần thể khu Kobi Onsen Huế, xã Phú Dương, huyện Phú Vang (Cũ), cách trung tâm thành phố Huế khoảng 8km, cách biển Thuận An khoảng 7km, khu vực có mạch khoáng ngầm, thuận tiện cho việc nghỉ dưỡng, trải nghiệm, vị trí tốt hơn tương đối so với tài sản định giá</i>

STT	Nội dung	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ	100%	100%	110%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	-9,1%	-16,7%
	Mức điều chỉnh		0	-530.013	-1.718.364
	Giá sau điều chỉnh		7.331.844	5.300.130	8.591.821
3	Quy mô, hướng nhìn;		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Thực trạng	<i>Căn biệt thự đơn lập nghỉ dưỡng trong quần thể khu sân golf BRG; diện tích bình quân khoảng 390m²; hướng view đa dạng: sân vườn, biển, hồ bơi...</i>	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng Laguna Parkside; diện tích bình quân khoảng 196m²; hạn chế chỉ có hướng view sân golf</i>	<i>Biệt thự trong quần thể khu nghỉ dưỡng Villa Louise Hue Beach Boutique; diện tích bình quân khoảng 100m²; nhỏ so với tài sản định giá; hướng view: biển, sân vườn</i>	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng nằm trong quần thể khu du lịch nghỉ dưỡng Kobi Onsen theo phong cách Nhật Bản; diện tích bình quân khoảng 213m²; hướng view đa dạng: Hồ bơi, vườn, khoáng nóng...</i>
	Tỷ lệ	100%	93%	80%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		7,5%	25,0%	5,3%
	Mức điều chỉnh		551.859	1.457.536	542.641
	Giá sau điều chỉnh		7.883.703	6.757.665	9.134.462
4	Tiêu chuẩn phòng		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Thực trạng	<i>Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao</i>	<i>Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao</i>	<i>Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao</i>	<i>Đầy đủ công năng, các vật dụng trong phòng theo tiêu chuẩn 4 sao</i>
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

STT	Nội dung	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		7.883.703	6.757.665	9.134.462
5	Tiện ích đi kèm trong quần thể dự án		Tương đồng	Kém hơn	Tương đồng
	Thực trạng	<i>Khu biệt thự nằm trong quần thể dự án với nhiều tiện ích đi kèm: nhà hàng, hồ bơi, tắm biển, khu vui chơi ..., gần dự án sân golf BRG</i>	<i>Khu biệt thự nằm trong quần thể dự án với nhiều rất tiện ích đi kèm: Khu sân golf, nhà hàng, hồ bơi, tắm biển, Kid club, leo núi, camping,...</i>	<i>Các tiện ích cơ bản như: Hồ bơi, dịch vụ spa, nhà hàng, khu tập gym, tắm biển,...</i>	<i>Khu Biệt thự nằm trong quần thể nhiều tiện ích: Tắm khoáng, hồ bơi, nhà hàng, khu vui chơi, tập gym, spa...</i>
	Tỷ lệ	100%	100%	85%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	17,6%	0,0%
	Mức điều chỉnh		0	1.028.849	0
	Giá sau điều chỉnh		7.883.703	7.786.514	9.134.462
6	Giao thông		Tương đồng	Tốt hơn	Tốt hơn
	Thực trạng	<i>Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết nối khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu, nghỉ dưỡng ở biệt thự</i>	<i>Khu vực nằm cách xa khu trung tâm, khả năng kết nối khu vực kém, chủ yếu nghỉ dưỡng, vui chơi nội khu, nghỉ dưỡng ở biệt thự</i>	<i>Khu vực nằm gần bãi tắm Thuận An, nhiều du khách, khả năng kết nối khu vực tốt hơn; du khách có thể vui chơi ngoại khu</i>	<i>Nằm trong khu nghỉ dưỡng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, trục đường Kinh Dương Vương giao thông thuận tiện, khả năng kết nối khu vực tốt, du khách có thể vừa nghỉ</i>

STT	Nội dung	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
					<i>duỡng vừa kết hợp vui chơi ngoại khu</i>
	Tỷ lệ	100%	100%	105%	107%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	-4,8%	-6,5%
	Mức điều chỉnh		0	0	-674.498
	Giá sau điều chỉnh		7.883.703	7.786.514	8.459.964
E	Mức giá chỉ dẫn đ/m²		7.883.703	7.786.514	8.459.964
1	Số lần điều chỉnh		1	4	3
2	Số điều chỉnh thuận		551.859	1.956.371	-1.850.221
3	Số điều chỉnh tuyệt đối		551.859	3.016.397	2.935.504
4	Biên độ điều chỉnh (%)		0% • 8%	-9% • 25%	-17% • 5%
5	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (không vượt quá 10%)		2,03%	3,30%	-4,92%
G	Đơn giá bình quân căn biệt thự nghỉ dưỡng (Đồng/căn/đêm)		8.043.394		
	Đơn giá bình quân căn biệt thự nghỉ dưỡng làm tròn(Đồng/căn/đêm)			8.050.000	

Giá thuê biệt thự nghỉ dưỡng đề xuất: 8.050.000 đồng/m²

4. Xác định doanh thu phát triển từ khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng

Với các thông số đã được xác định ở trên, đơn vị tư vấn tổng hợp như sau:

TT	Khoản mục	Chỉ tiêu		Doanh thu danh nghĩa (100%)		
		Số lượng	Đơn vị tính	Đơn giá phòng (đ/ngày)	Doanh thu/ngày (đ/ngày)	Quy đổi/năm (đ/năm)
1	Phòng nghỉ					
1.1	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	495	Căn	8.050.000	3.984.750.000	1.454.433.750.000
1.3	<i>Phòng khách sạn quy đổi (Phòng tạm tính 2 khách bình quân)</i>	1.500	Phòng	2.040.000	3.060.000.000	1.116.900.000.000
1.4	Tổng cộng					2.571.333.750.000
2	Doanh thu từ nhà hàng ẩm thực, ăn sáng	51,84%	DT phòng			
3	Doanh thu từ các dịch vụ khác	19,87%	DT phòng			

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Hiệu suất cho thuê phòng	Doanh thu phòng	Doanh thu từ dịch vụ ăn uống	Doanh thu từ dịch vụ khác	Tổng cộng	Hệ số chiết khấu $((1+r)^t)$	Doanh thu quy về hiện tại
Từ	Đến									
2024	2025	1	1,783%	0%	0	0	0	0	0,9243	0
2025	2026	2	1,783%	0%	0	0	0	0	0,8543	0
2026	2027	3	1,783%	0%	0	0	0	0	0,7897	0
2027	2028	4	1,783%	0%	0	0	0	0	0,7299	0
2028	2029	5	1,783%	43,7%	1.207.039.610.859	625.671.778.947	239.814.406.364	2.072.525.796.169	0,6746	1.398.184.041.291
2029	2030	6	1,783%	50,0%	1.404.444.853.987	727.997.244.101	279.034.843.513	2.411.476.941.601	0,6236	1.503.697.192.320
2030	2031	7	1,783%	60,0%	1.715.383.326.880	889.172.921.957	340.812.041.727	2.945.368.290.563	0,5764	1.697.578.090.314

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Hiệu suất cho thuê phòng	Doanh thu phòng	Doanh thu từ dịch vụ ăn uống	Doanh thu từ dịch vụ khác	Tổng cộng	Hệ số chiết khấu ((1+r)^t)	Doanh thu quy về hiện tại
2031	2032	8	1,783%	60,00%	1.745.968.611.598	905.026.875.155	346.888.720.431	2.997.884.207.184	0,5327	1.597.047.700.956
2032	2033	9	1,783%	60,00%	1.777.099.231.943	921.163.504.339	353.073.746.316	3.051.336.482.598	0,4924	1.502.470.710.292
2033	2034	10	1,783%	60,00%	1.808.784.911.248	937.587.849.621	359.369.051.213	3.105.741.812.083	0,4551	1.413.494.558.699
2034	2035	11	1,783%	60,00%	1.841.035.546.216	954.305.040.980	365.776.601.396	3.161.117.188.592	0,4207	1.329.787.565.099
2035	2036	12	1,783%	60,00%	1.873.861.210.005	971.320.299.861	372.298.398.199	3.217.479.908.065	0,3888	1.251.037.690.530
2036	2037	13	1,783%	60,00%	1.907.272.155.379	988.638.940.807	378.936.478.639	3.274.847.574.826	0,3594	1.176.951.374.944
2037	2038	14	1,783%	60,00%	1.941.278.817.910	1.006.266.373.122	385.692.916.053	3.333.238.107.085	0,3322	1.107.252.442.887
2038	2039	15	1,783%	60,00%	1.975.891.819.233	1.024.208.102.555	392.569.820.746	3.392.669.742.534	0,3070	1.041.681.073.984
2039	2040	16	1,783%	60,00%	2.011.121.970.370	1.042.469.733.023	399.569.340.650	3.453.161.044.044	0,2838	979.992.834.396
2040	2041	17	1,783%	60,00%	2.046.980.275.102	1.061.056.968.363	406.693.661.994	3.514.730.905.459	0,2623	921.957.765.629
2041	2042	18	1,783%	60,00%	2.083.477.933.407	1.079.975.614.109	413.945.009.987	3.577.398.557.503	0,2425	867.359.527.304
2042	2043	19	1,783%	60,00%	2.120.626.344.960	1.099.231.579.309	421.325.649.515	3.641.183.573.783	0,2241	815.994.590.697
2043	2044	20	1,783%	60,00%	2.158.437.112.690	1.118.830.878.368	428.837.885.846	3.706.105.876.904	0,2071	767.671.480.035
2044	2045	21	1,783%	60,00%	2.196.922.046.409	1.138.779.632.929	436.484.065.351	3.772.185.744.689	0,1915	722.210.058.715
2045	2046	22	1,783%	60,00%	2.236.093.166.497	1.159.084.073.784	444.266.576.236	3.839.443.816.517	0,1770	679.440.857.807
2046	2047	23	1,783%	60,00%	2.275.962.707.656	1.179.750.542.820	452.187.849.290	3.907.901.099.766	0,1636	639.204.444.313
2047	2048	24	1,783%	60,00%	2.316.543.122.733	1.200.785.494.998	460.250.358.643	3.977.578.976.374	0,1512	601.350.826.837
2048	2049	25	1,783%	60,00%	2.357.847.086.611	1.222.195.500.374	468.456.622.538	4.048.499.209.523	0,1397	565.738.896.460
2049	2050	26	1,783%	60,00%	2.399.887.500.166	1.243.987.246.146	476.809.204.118	4.120.683.950.429	0,1292	532.235.900.715
2050	2051	27	1,783%	60,00%	2.442.677.494.294	1.266.167.538.744	485.310.712.227	4.194.155.745.265	0,1194	500.716.948.724
2051	2052	28	1,783%	60,00%	2.486.230.434.017	1.288.743.305.960	493.963.802.226	4.268.937.542.203	0,1103	471.064.545.633
2052	2053	29	1,783%	60,00%	2.530.559.922.655	1.311.721.599.105	502.771.176.820	4.345.052.698.581	0,1020	443.168.154.618

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Hiệu suất cho thuê phòng	Doanh thu phòng	Doanh thu từ dịch vụ ăn uống	Doanh thu từ dịch vụ khác	Tổng cộng	Hệ số chiết khấu $((1+r)^t)$	Doanh thu quy về hiện tại
2053	2054	30	1,783%	60,00%	2.575.679.806.076	1.335.109.595.217	511.735.586.902	4.422.524.988.196	0,0943	416.923.784.837
2054	2055	31	1,783%	60,00%	2.621.604.177.019	1.358.914.599.300	520.859.832.417	4.501.378.608.736	0,0871	392.233.603.771
2055	2056	32	1,783%	60,00%	2.668.347.379.495	1.383.144.046.606	530.146.763.229	4.581.638.189.330	0,0805	369.005.572.536
2056	2057	33	1,783%	60,00%	2.715.924.013.271	1.407.805.504.957	539.599.280.017	4.663.328.798.245	0,0744	347.153.102.777
2057	2058	34	1,783%	60,00%	2.764.348.938.428	1.432.906.677.110	549.220.335.180	4.746.475.950.718	0,0688	326.594.733.894
2058	2059	35	1,783%	60,00%	2.813.637.280.000	1.458.455.403.163	559.012.933.756	4.831.105.616.919	0,0636	307.253.829.373
2059	2060	36	1,783%	60,00%	2.863.804.432.703	1.484.459.663.001	568.980.134.365	4.917.244.230.069	0,0588	289.058.291.109
2060	2061	37	1,783%	60,00%	2.914.866.065.738	1.510.927.578.793	579.125.050.161	5.004.918.694.691	0,0543	271.940.290.636
2061	2062	38	1,783%	60,00%	2.966.838.127.690	1.537.867.417.523	589.450.849.805	5.094.156.395.018	0,0502	255.836.016.285
2062	2063	39	1,783%	60,00%	3.019.736.851.506	1.565.287.593.577	599.960.758.457	5.184.985.203.541	0,0464	240.685.435.304
2063	2064	40	1,783%	60,00%	3.073.578.759.569	1.593.196.671.370	610.658.058.781	5.277.433.489.720	0,0429	226.432.070.076
2064	2065	41	1,783%	60,00%	3.128.380.668.852	1.621.603.368.021	621.546.091.969	5.371.530.128.842	0,0397	213.022.787.582
2065	2066	42	1,783%	60,00%	3.184.159.696.178	1.650.516.556.073	632.628.258.788	5.467.304.511.039	0,0367	200.407.601.336
2066	2067	43	1,783%	60,00%	3.240.933.263.560	1.679.945.266.268	643.908.020.643	5.564.786.550.471	0,0339	188.539.485.042
2067	2068	44	1,783%	60,00%	3.298.719.103.650	1.709.898.690.365	655.388.900.651	5.664.006.694.665	0,0313	177.374.197.302
2068	2069	45	1,783%	60,00%	3.357.535.265.268	1.740.386.184.014	667.074.484.749	5.764.995.934.031	0,0289	166.870.116.683
2069	2070	46	1,783%	60,00%	3.417.400.119.047	1.771.417.269.675	678.968.422.812	5.867.785.811.535	0,0268	156.988.086.573
2070	2071	47	1,783%	60,00%	3.478.332.363.170	1.803.001.639.594	691.074.429.791	5.972.408.432.555	0,0247	147.691.269.209
2071	2072	48	1,783%	60,00%	3.540.351.029.205	1.835.149.158.828	703.396.286.874	6.078.896.474.907	0,0229	138.945.008.355
2072	2073	49	1,783%	60,00%	3.603.475.488.056	1.867.869.868.329	715.937.842.669	6.187.283.199.055	0,0211	130.716.700.114
2073	2074	50	1,783%	60,00%	3.667.725.456.008	1.901.173.988.082	728.703.014.404	6.297.602.458.494	0,0195	122.975.671.390
2074	2075	51	1,783%	60,00%	3.733.121.000.889	1.935.071.920.289	741.695.789.151	6.409.888.710.329	0,0180	115.693.065.543

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Hiệu suất cho thuê phòng	Doanh thu phòng	Doanh thu từ dịch vụ ăn uống	Doanh thu từ dịch vụ khác	Tổng cộng	Hệ số chiết khấu ((1+r)^t)	Doanh thu quy về hiện tại
2075	2076	52	1,783%	60,00%	3.799.682.548.335	1.969.574.252.628	754.920.225.071	6.524.177.026.034	0,0167	108.841.734.820
2076	2077	53	1,783%	60,00%	3.867.430.888.171	2.004.691.761.552	768.380.452.684	6.640.503.102.408	0,0154	102.396.139.155
2077	2078	54	1,783%	60,00%	3.936.387.180.908	2.040.435.415.661	782.080.676.156	6.758.903.272.724	0,0143	96.332.250.962
2078	2079	55	1,783%	60,00%	4.006.572.964.343	2.076.816.379.122	796.025.174.612	6.879.414.518.077	0,0132	90.627.465.567
2079	2080	56	1,783%	60,00%	4.078.010.160.297	2.113.846.015.162	810.218.303.475	7.002.074.478.934	0,0122	85.260.516.941
2080	2081	57	1,783%	60,00%	4.150.721.081.455	2.151.535.889.612	824.664.495.826	7.126.921.466.894	0,0113	80.211.398.427
2081	2082	58	1,783%	60,00%	4.224.728.438.338	2.189.897.774.524	839.368.263.787	7.253.994.476.648	0,0104	75.461.288.160
2082	2083	59	1,783%	60,00%	4.300.055.346.393	2.228.943.651.844	854.334.199.930	7.383.333.198.167	0,0096	70.992.478.906
2083	2084	60	1,783%	60,00%	4.376.725.333.220	2.268.685.717.156	869.566.978.715	7.514.978.029.090	0,0089	66.788.312.048
2084	2085	61	1,783%	60,00%	4.454.762.345.911	2.309.136.383.493	885.071.357.945	7.648.970.087.349	0,0082	62.833.115.493
2085	2086	62	1,783%	60,00%	4.534.190.758.538	2.350.308.285.211	900.852.180.257	7.785.351.224.006	0,0076	59.112.145.246
2086	2087	63	1,783%	60,00%	4.615.035.379.763	2.392.214.281.936	916.914.374.631	7.924.164.036.330	0,0070	55.611.530.452
2087	2088	64	1,783%	60,00%	4.697.321.460.584	2.434.867.462.583	933.262.957.931	8.065.451.881.098	0,0065	52.318.221.684
2088	2089	65	1,783%	60,00%	4.781.074.702.227	2.478.281.149.441	949.903.036.471	8.209.258.888.138	0,0060	49.219.942.302
2089	T5/2090	65,58	1,783%	60,00%	2.817.860.900.387	1.460.644.726.576	559.852.081.873	4.838.357.708.836	0,0057	27.707.199.688
Tổng cộng					182.150.485.987.074	94.418.126.446.132	36.189.624.824.974	312.758.237.258.180		30.813.343.732.780

Doanh thu phát triển từ khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng là: **30.813.343.732.780 đồng**

II. Xác định doanh thu sàn TMDV

Theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đất dịch vụ du lịch có diện tích 88.265m², mật độ xây dựng 30%, hệ số sử dụng đất 2,1 lần, diện tích xây dựng là 185.356,5m².

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

Giá thuê sàn thương mại dịch vụ theo khảo sát khu vực khoảng: 50.000 đồng/m²/ tháng

TT	Chỉ tiêu	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Diện tích sàn cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng)	Số tháng kinh doanh	Doanh thu cho thuê sàn TMDV (đồng/năm)
1	Doanh thu cho thuê thương mại, dịch vụ tại khu đất dịch vụ du lịch	185.356,50	148.285,20	50.000	12	88.971.120.000

Doanh thu sàn thương mại trong thời gian kinh doanh dự án như sau:

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
Từ	Đến			(5)	(6) = (2)*(4)*(5)*12 tháng	(9) = 1/(1+r) ^t	(10) = (8) /((1+(r)) ^t
2024	2025	1	1,783%		0	0,9243	0
2025	2026	2	1,783%		0	0,8543	0
2026	2027	3	1,783%		0	0,7897	0
2027	2028	4	1,783%		0	0,7299	0
2028	2029	5	1,783%	43,7%	41.764.965.774	0,6746	28.175.817.516
2029	2030	6	1,783%	60,0%	58.314.498.445	0,6236	36.362.507.171
2030	2031	7	1,783%	70,0%	69.246.620.277	0,5764	39.910.644.040
2031	2032	8	1,783%	80%	80.550.042.876	0,5327	42.911.017.203
2032	2033	9	1,783%	80%	81.986.250.141	0,4924	40.369.831.445



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

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

CHI NHÁNH HÀ NỘI

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

0373 090 990

cnvvhanoi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2033	2034	10	1,783%	80%	83.448.064.981	0,4551	37.979.134.429
2034	2035	11	1,783%	80%	84.935.943.979	0,4207	35.730.014.231
2035	2036	12	1,783%	80%	86.450.351.860	0,3888	33.614.086.685
2036	2037	13	1,783%	80%	87.991.761.634	0,3594	31.623.464.138
2037	2038	14	1,783%	80%	89.560.654.744	0,3322	29.750.726.041
2038	2039	15	1,783%	80%	91.157.521.218	0,3070	27.988.891.289
2039	2040	16	1,783%	80%	92.782.859.822	0,2838	26.331.392.200
2040	2041	17	1,783%	80%	94.437.178.212	0,2623	24.772.050.026
2041	2042	18	1,783%	80%	96.120.993.100	0,2425	23.305.051.925
2042	2043	19	1,783%	80%	97.834.830.407	0,2241	21.924.929.292
2043	2044	20	1,783%	80%	99.579.225.433	0,2071	20.626.537.370
2044	2045	21	1,783%	80%	101.354.723.022	0,1915	19.405.036.077
2045	2046	22	1,783%	80%	103.161.877.734	0,1770	18.255.871.957
2046	2047	23	1,783%	80%	105.001.254.014	0,1636	17.174.761.211
2047	2048	24	1,783%	80%	106.873.426.373	0,1512	16.157.673.725
2048	2049	25	1,783%	80%	108.778.979.565	0,1397	15.200.818.049
2049	2050	26	1,783%	80%	110.718.508.771	0,1292	14.300.627.262
2050	2051	27	1,783%	80%	112.692.619.782	0,1194	13.453.745.676
2051	2052	28	1,783%	80%	114.701.929.193	0,1103	12.657.016.324
2052	2053	29	1,783%	80%	116.747.064.590	0,1020	11.907.469.198
2053	2054	30	1,783%	80%	118.828.664.752	0,0943	11.202.310.171



THẨM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

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

CHI NHÁNH HÀ NỘI

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

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2054	2055	31	1,783%	80%	120.947.379.844	0,0871	10.538.910.584
2055	2056	32	1,783%	80%	123.103.871.627	0,0805	9.914.797.449
2056	2057	33	1,783%	80%	125.298.813.658	0,0744	9.327.644.225
2057	2058	34	1,783%	80%	127.532.891.506	0,0688	8.775.262.152
2058	2059	35	1,783%	80%	129.806.802.961	0,0636	8.255.592.084
2059	2060	36	1,783%	80%	132.121.258.258	0,0588	7.766.696.821
2060	2061	37	1,783%	80%	134.476.980.293	0,0543	7.306.753.883
2061	2062	38	1,783%	80%	136.874.704.851	0,0502	6.874.048.715
2062	2063	39	1,783%	80%	139.315.180.839	0,0464	6.466.968.299
2063	2064	40	1,783%	80%	141.799.170.513	0,0429	6.083.995.142
2064	2065	41	1,783%	80%	144.327.449.724	0,0397	5.723.701.613
2065	2066	42	1,783%	80%	146.900.808.152	0,0367	5.384.744.628
2066	2067	43	1,783%	80%	149.520.049.561	0,0339	5.065.860.639
2067	2068	44	1,783%	80%	152.185.992.045	0,0313	4.765.860.924
2068	2069	45	1,783%	80%	154.899.468.283	0,0289	4.483.627.160
2069	2070	46	1,783%	80%	157.661.325.803	0,0268	4.218.107.249
2070	2071	47	1,783%	80%	160.472.427.242	0,0247	3.968.311.397
2071	2072	48	1,783%	80%	163.333.650.620	0,0229	3.733.308.429
2072	2073	49	1,783%	80%	166.245.889.610	0,0211	3.512.222.311
2073	2074	50	1,783%	80%	169.210.053.822	0,0195	3.304.228.889
2074	2075	51	1,783%	80%	172.227.069.081	0,0180	3.108.552.815

Năm TT		Năm DA	Tốc độ tăng giá	Tỷ lệ lấp đầy	Tổng doanh thu thương mại dịch vụ (đồng)	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm thời điểm định giá (đồng)
2075	2076	52	1,783%	80%	175.297.877.723	0,0167	2.924.464.656
2076	2077	53	1,783%	80%	178.423.438.883	0,0154	2.751.278.178
2077	2078	54	1,783%	80%	181.604.728.798	0,0143	2.588.347.784
2078	2079	55	1,783%	80%	184.842.741.113	0,0132	2.435.066.111
2079	2080	56	1,783%	80%	188.138.487.187	0,0122	2.290.861.761
2080	2081	57	1,783%	80%	191.492.996.413	0,0113	2.155.197.178
2081	2082	58	1,783%	80%	194.907.316.539	0,0104	2.027.566.636
2082	2083	59	1,783%	80%	198.382.513.993	0,0096	1.907.494.361
2083	2084	60	1,783%	80%	201.919.674.218	0,0089	1.794.532.753
2084	2085	61	1,783%	80%	205.519.902.009	0,0082	1.688.260.719
2085	2086	62	1,783%	80%	209.184.321.862	0,0076	1.588.282.103
2086	2087	63	1,783%	80%	212.914.078.321	0,0070	1.494.224.210
2087	2088	64	1,783%	80%	216.710.336.337	0,0065	1.405.736.416
2088	2089	65	1,783%	80%	220.574.281.634	0,0060	1.322.488.858
2089	2090	66	1,783%	80%	130.001.659.158	0,0057	744.463.751
	Tổng cộng				8.373.196.403.180		808.788.885.535

Doanh thu phát triển sản thương mại dịch vụ quy về hiện tại là: **808.788.885.535 đồng.**

III. Xác định doanh thu phát triển của khu đất

Doanh thu phát triển khu đất = Doanh thu phát triển từ kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng + Doanh thu phát triển thương mại dịch vụ

$$= 30.813.343.732.780 + 808.788.885.535$$

$$= \mathbf{31.622.132.618.315 \text{ đồng}}$$

C. Ước tính chi phí xây dựng của dự án

Với các thông số về diện tích, chi phí đầu tư hạ tầng, suất đầu tư xây dựng công trình, tỷ lệ đầu tư qua các năm thực hiện dự án đã xác định ở trên, đơn vị tư vấn xác định chi phí xây dựng của dự án như sau:

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

TT	Tên công trình	Chi phí đầu tư	Tiến độ xây dựng và lắp đặt				Tổng cộng
			1	2	3	4	
	Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	446.682.504.545					
	Diện tích (m2)	883.047,5					
	Tỷ lệ đầu tư	446.682.504.545	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100%
	Giá trị xây dựng và lắp đặt thiết bị hàng năm		446.682.504.545	0	0	0	446.682.504.545
	Hệ số chiết khấu ((1+r)^t)		0,9243	0,8543	0,7897	0,7299	
	Chi phí quy về hiện tại	412.868.568.764	412.868.568.764	0	0	0	412.868.568.764
2	Giá trị xây dựng công trình						
B	Tên công trình	Chi phí đầu tư	Tiến độ xây dựng và lắp đặt				Tổng cộng
			1	2	3	4	
II	Xây dựng công						

	trình trên đất						
1	Giai đoạn 2	Khu vui chơi giải trí; khu dịch vụ du lịch; khách sạn (từ tháng 11/2024 đến khi kết thúc giai đoạn 2 là 8 tháng)					
1.1	Khu vui chơi giải trí tổng hợp						
	Đơn giá xây dựng	7.567.353					
	Diện tích	144.032					
	Tỷ lệ đầu tư	1.089.940.987.296	100,00%	0,00%	0%	0%	100%
	Giá trị đầu tư hàng năm		1.089.940.987.296	0	0	0	1.089.940.987.296
2	Giai đoạn 3	Khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu dịch vụ du lịch (thời gian thực hiện từ IV/2025- IV/2028 (3 năm). Tính từ thời điểm định giá là năm thứ 2)					
2.1	Khu biệt thự nghỉ dưỡng						
	Đơn giá xây dựng (Đồng / giường)	11.246.398					
	Diện tích	185.310					
	Tỷ lệ đầu tư	2.084.070.013.380	2,78%	33,33%	33,33%	30,56%	100%
	Giá trị đầu tư hàng năm		57.890.833.705	694.690.004.460	694.690.004.460	636.799.170.755	2.084.070.013.380
2.2	Khu dịch vụ du lịch						
	Đơn giá xây dựng	7.567.353					
	Diện tích	185.356,5					

	Tỷ lệ đầu tư	1.402.658.066.345	2,78%	33,33%	33,33%	30,56%	100%
	Giá trị đầu tư hàng năm		38.962.724.065	467.552.688.782	467.552.688.782	428.589.964.716	1.402.658.066.345
3	Giai đoạn 4	Khu khách sạn và các công trình dịch vụ phụ trợ (Thời gian thực hiện từ I/2026- IV/2028 (33 tháng). Năm thứ 2 thực hiện trong 10 tháng, năm thứ 3 là 12 tháng và năm thứ 4 là 11 tháng)					
3.1	Khách sạn						
	Đơn giá xây dựng khách sạn 4*	707.349.051					
	Số giường	3.000					
	Tỷ lệ đầu tư	2.122.047.153.000	0%	30,30%	36,36%	33,33%	100%
	Giá trị đầu tư hàng năm		0	643.044.591.818	771.653.510.182	707.349.051.000	2.122.047.153.000
3.2	Công trình phụ trợ						
	Đơn giá xây dựng	7.567.353					
	Diện tích	27.691					
	Tỷ lệ đầu tư	209.549.085.394	0%	30,30%	36,36%	33,33%	100%
	Giá trị đầu tư hàng năm		0	63.499.722.847	76.199.667.416	69.849.695.131	209.549.085.394
	Cộng	6.908.265.305.414	1.186.794.545.066	1.868.787.007.906	2.010.095.870.839	1.842.587.881.603	6.908.265.305.414
	Hệ số chiết khấu ((1+r)^t)		0,9243	0,8543	0,7897	0,7299	
	Chi phí quy về hiện tại	5.625.670.213.557	1.096.954.011.522	1.596.561.177.339	1.587.286.816.160	1.344.868.208.535	5.625.670.213.557

Chi phí xây dựng dự án quy về hiện tại = Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật quy về hiện tại + Chi phí xây dựng công trình quy về hiện tại = $412.868.568.764 + 5.625.670.213.557 = 6.038.538.782.321$ đồng.

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

Tổng doanh thu phát triển của khu đất: **31.622.132.618.315** đồng

Xác định tổng chi phí phát triển:

Tổng chi phí xây dựng quy về hiện tại: **6.038.538.782.321** đồng

Chi phí kinh doanh dự án :

- Phần kinh doanh dịch vụ lưu trú, khách sạn, nhà hàng, dịch vụ khác = $31.622.132.618.315 \times 66,37\%$
= 20.450.484.057.185 đồng.
- Phần kinh doanh thương mại dịch vụ = $808.788.885.535 \times 5\% = 40.439.444.277$ đồng.

Tổng chi phí kinh doanh = 20.450.484.057.185 + 40.439.444.277 = 20.490.923.501.462 đồng

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

- + Gọi V_{cc} là giá trị thặng dư khu đất thực hiện dự án
- + Gọi CP_{xd} là tổng chi phí xây dựng HTKT + công trình trên đất của dự án
- + Gọi CP_{kd} là chi phí quản lý kinh doanh, vận hành, chiết khấu,... dự án
- + Lợi nhuận nhà đầu tư = $15\% \times (V_{cc} + CP_{xd} + CP_{htkt} + CP_{kd})$
= $15\% \times (V_{cc} + 5.625.670.213.557 + 412.868.568.764 + 20.490.923.501.462)$
= $15\%V_{cc} + 3.979.419.342.567$
- Tổng chi phí phát triển = $CP_{xd} + CP_{kd} + LNNĐT$

$$= 5.625.670.213.557 + 412.868.568.764 + 20.490.923.501.462 + 3.979.419.342.567 + 15\%V_{cc}$$

$$= 30.508.881.626.351 + 15\%V_{cc}.$$

- Xác định giá trị khu đất ở

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

$$V_{cc} = 31.622.132.618.315 - (30.508.881.626.351 + 15\%V_{cc})$$

$$V_{cc} = 968.044.340.838 \text{ đồng.}$$

Làm tròn = 969.000.000.000 đồng.

$$\text{Giá đất ở thuộc dự án} = 969.000.000.000 / 883.047,5 = 1.097.336 \text{ đồng/m}^2.$$

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

STT	Ký hiệu	Nội dung	Giá trị	Đơn vị tính
1	TDT	Tổng doanh thu phát triển	31.622.132.618.315	VND
		<i>Doanh thu (nghỉ dưỡng + Khách sạn + Khác)</i>	<i>30.813.343.732.780</i>	
		<i>Doanh thu (Thương mại dịch vụ)</i>	<i>808.788.885.535</i>	
2	TCP	Tổng chi phí phát triển	30.508.881.626.351	
		Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	412.868.568.764	VND
		Chi phí xây dựng công trình	5.625.670.213.557	VND
	CPxd	Tổng chi phí xây dựng	6.038.538.782.321	VND
	CPkd	Chi phí kinh doanh	20.490.923.501.462	VND
		<i>Chi phí kinh doanh (nghỉ dưỡng + Khách sạn + Khác)</i>	<i>20.450.484.057.185</i>	
		<i>Chi phí kinh doanh (Thương mại dịch vụ)</i>	<i>40.439.444.277</i>	
3	Vcc	Giá trị khu đất	968.044.340.838	VND



THĂM ĐỊNH GIÁ VALUHN
Giá trị cho niềm tin bền vững

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

CHI NHÁNH HÀ NỘI

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

0373 090 990

cnvvihaioi@gmail.com

Mã số thuế: 0106954119 - 020

4		Giá trị khu đất	969.000.000.000	VND
5		Diện tích thuê đất	883.047,50	m2
6		Giá đất cụ thể đề xuất	1.097.336	VND/m2

E. Kết quả xác định giá đất:

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

Nội dung	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
Giá đất thương mại dịch vụ trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê sau khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất (Từ 24/02/2022 đến 29/5/2090)	883.047,5	1.097.336	969.000.000.000
Tổng cộng			969.000.000.000
Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi chín tỷ đồng./.			

❖ NHỮNG LƯU Ý:

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

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

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

**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN
GIÁM ĐỐC**

Phạm Trường Giang
Số thẻ: XI16.1485

Nguyễn Đình Lợi
Số thẻ: XIV19.2219