



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng: Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Sầm Sơn

Tài sản thẩm định: Tư vấn thẩm định giá quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm.

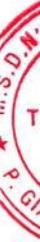
Thời điểm thẩm định: Tháng 03/2026

Mục đích thẩm định: Để làm cơ sở cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phê duyệt giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ - DỊCH VỤ NGHĨA HƯNG
Số 1078 Đê La Thành, Giảng Võ, Hà Nội
Hà Nội, Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1 Khách hàng thẩm định giá	01
2 Thông tin về tài sản thẩm định giá	01
3 Thời điểm thẩm định giá	01
4 Mục đích thẩm định giá	01
5 Căn cứ pháp lý	01
6 Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá	02
7 Giả thiết hoặc giả thiết đặc biệt	02
8 Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá	02
9 Đặc điểm kỹ thuật của tài sản thẩm định giá	03
10 Kết quả thẩm định giá	03
11 Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá	03
12 Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá	04



Số: 231/2026/CT/G-050308

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Sầm Sơn

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn thẩm định giá số: 231/2026/HĐ/G-140206 ngày 14/02/2026 giữa Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Sầm Sơn và Công ty CP Thẩm Định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 231/2026/CT/G-171208 ngày 05/3/2026 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

Khách hàng: Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Sầm Sơn

Địa chỉ: Số 20 đường Nguyễn Du, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa

2. Tài sản thẩm định giá:

Tư vấn thẩm định giá quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm.

3. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 3/2026.

4. Mục đích thẩm định giá:

Để làm cơ sở cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phê duyệt giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá.

5. Căn cứ pháp lý:

- Luật giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2023;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Nghị định 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Giá 2023 về thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định

giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Căn cứ vào mục đích, đặc điểm kinh tế-kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản thẩm định giá, với các thông tin về tài sản thẩm định giá được nêu tại các Mục trên của Báo cáo này, tài sản thẩm định giá có đủ thông tin về tài sản và giá cả, do đó chúng tôi lựa chọn cơ sở giá trị là giá trị thị trường và giá trị thuê thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

- Giá trị thị trường: “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc” (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

- Giá trị thuê thị trường: Giá trị thuê thị trường là khoản tiền ước tính để được thuê một quyền lợi từ bất động sản tại địa điểm, thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng cho thuê và người sẵn sàng thuê theo các điều khoản thuê thích hợp trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

7. Giả thiết hoặc giả thiết đặc biệt. Giả thiết các chính sách của nhà nước là ổn định.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị thẩm định giá tài sản, Tổ định giá sử dụng cách tiếp cận từ thu nhập, phương pháp để thẩm định giá: Phương pháp dòng tiền chiết khấu.

Cách tiếp cận từ thu nhập: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại (TT 32/2024/TT-BTC).

Phương pháp dòng tiền chiết khấu: Là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản dựa trên cơ sở quy đổi các dòng tiền trong tương lai dự kiến có được từ tài sản về giá trị hiện tại thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp tại (TT 32/2024/TT-BTC).

9. Đặc điểm tài sản thẩm định giá: Chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá.

10. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế thị trường; với phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá như sau:

Giá trị cho thuê quyền khai thác tài sản Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá trong thời hạn thuê 05 năm tại thời điểm tháng 3/2026 là: 51.258.083.648 đồng

Bằng chữ: Năm mươi một tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm bốn mươi tám đồng

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng trong việc xác định giá theo yêu cầu, mục đích của khách hàng theo quy định hiện hành. Kết quả thẩm định giá không sử dụng cho mục đích khác.
- Kết quả thẩm định giá chỉ xác định giá trị đối với tài sản có đặc điểm và số lượng được mô tả chi tiết như trong Báo cáo theo yêu cầu thẩm định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng được cung cấp và thu thập được tại thời điểm thẩm định giá.
- Khách hàng yêu cầu Thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện Thẩm định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các giấy tờ photocopy, liên quan đến tài sản thẩm định giá so với bản gốc.
- Chứng thư thẩm định giá chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong chứng thư và chỉ cấp cho người yêu cầu Thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.
- Kết quả Thẩm định giá được Thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.
- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Báo cáo kết quả thẩm định giá đã ban hành, trong mọi trường hợp Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
- Kết quả thẩm định giá tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng thu thập tại thời điểm thẩm định giá. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính chất kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng.

Quý khách hàng có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể theo đúng quy định của Nhà nước.

12. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

- Kết quả Thẩm định giá có giá trị sử dụng trong thời hạn 180 ngày.
- Thời hạn được tính theo ngày trên chứng thư.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng, Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng giữ 01 bản, Khách hàng giữ 02 bản.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Thẩm định giá - Dịch vụ Nghĩa Hưng đều là hành vi vi phạm pháp luật.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ - DỊCH VỤ NGHĨA HƯNG

**Thẩm định viên về giá
hành nghề**

Nguyễn Ngọc Bằng
Số thẻ Thẩm định viên :
VIII13.723

Giám đốc



Nguyễn Văn Ký
Số thẻ thẩm định viên về giá:
X15.1326



BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng:	Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Sầm Sơn
Tài sản thẩm định:	Tư vấn thẩm định giá quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm.
Thời điểm thẩm định:	Tháng 3/2026
Mục đích thẩm định:	Để làm cơ sở cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phê duyệt giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm.

Số: 231/2026/BC/G-050308

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 231/2026/CT/G-050308 ngày 05/3/2026)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Đơn vị thẩm định : Công ty Cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng
Địa chỉ : Số 1078 đường Đê La Thành, phường Giảng Võ, Hà Nội
Đại diện : Ông Nguyễn Văn Ký Chức vụ: Giám đốc

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá.

2.1. Thông tin cơ bản.

Khách hàng yêu cầu : Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Sầm Sơn
Địa chỉ : Số 20 đường Nguyễn Du, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa
Tài sản thẩm định giá : Tư vấn thẩm định giá quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm.
Mục đích thẩm định : Để làm cơ sở cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phê duyệt giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm.
Thời điểm thẩm định : Tháng 3/2026
Hợp đồng số : 231/2026/ HĐ/G-140206 ngày 14/02/2026

2.2. Các nguồn thông tin sử dụng trong quá trình thẩm định.

- Thông tin khảo sát thị trường của tài sản thẩm định giá.
- Các căn cứ pháp lý của tài sản.
- Thông tin, dữ liệu của Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng.

2.3. Căn cứ pháp lý:

- Luật giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2023;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Nghị định 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Giá 2023 về thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập.

3. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.

+ Thực trạng cung cầu của tài sản:

Không gian du lịch phía Đông đường Hồ Xuân Hương (Hubway) là tài sản công được hình thành từ dự án đầu tư theo hình thức BOT, hiện đã được xác lập quyền sở hữu toàn dân và giao UBND phường Sầm Sơn quản lý, khai thác theo phương án được phê duyệt. Phạm vi khai thác bao gồm hệ thống 14 Hubway dịch vụ ven biển, các công trình tắm tráng, hạng mục phụ trợ và toàn bộ khu vực bãi biển từ chân núi Đền Độc Cước đến Vạn Chài theo phương án kinh doanh được phê duyệt. Đây là quỹ tài sản có vị trí trung tâm, quy mô lớn và mang tính liên hoàn trong tổ chức không gian du lịch biển của phường Sầm Sơn.

Trong những năm gần đây, hoạt động du lịch biển tại Sầm Sơn tiếp tục được định hướng phát triển theo hướng nâng cao chất lượng dịch vụ, chỉnh trang cảnh quan và tổ chức lại hoạt động kinh doanh ven biển theo mô hình quản lý tập trung. Nhu cầu sử dụng các dịch vụ ven biển như giải khát, ẩm thực, tắm tráng, vui chơi giải trí và tổ chức sự kiện duy trì ở mức cao trong mùa du lịch. Tuy nhiên, hoạt động khai thác mang tính mùa vụ rõ rệt, phụ thuộc vào lưu lượng khách du lịch, điều kiện thời tiết và công tác điều hành tổng thể khu vực bãi biển.

Giai đoạn Nhà nước trực tiếp quản lý cho thấy việc khai thác tài sản chưa đạt công suất thiết kế, hoạt động còn phân tán, thiếu tính liên kết giữa các hạng mục Hubway, khu tắm tráng và công tác quản lý chung bãi biển. Công tác phối hợp về vệ sinh môi trường, an ninh trật tự và tổ chức kinh doanh chưa thực sự đồng bộ, làm giảm hiệu quả khai thác và chưa phát huy hết tiềm năng của không gian ven biển trung tâm. Thực trạng này cho thấy cung tài sản đã có, nhưng phương thức tổ chức khai thác chưa tối ưu hóa được nguồn cầu hiện hữu.

Về phía cung thị trường, tài sản có vị trí trực diện bãi biển trung tâm, được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và có pháp lý rõ ràng là nguồn cung đặc thù, không có nhiều tài sản tương đương trong cùng khu vực. Phần lớn các điểm kinh doanh ven biển khác mang tính nhỏ lẻ, phân tán hoặc không có quy mô quản lý tổng thể. Do đó, quyền thuê khai thác toàn bộ hệ thống Hubway và không gian bãi biển theo phương án được phê duyệt mang tính tập trung, có ưu thế về quy mô và khả năng tổ chức khai thác đồng bộ.

Về phía cầu, nhu cầu tham gia khai thác quyền thuê tài sản công quy mô lớn như Hubway chủ yếu đến từ các doanh nghiệp có kinh nghiệm vận hành dịch vụ du lịch biển, đơn vị tổ chức sự kiện, doanh nghiệp kinh doanh chuỗi dịch vụ ăn uống – giải khát hoặc các nhà đầu tư có năng lực quản lý không gian công cộng theo mô hình xã hội hóa. Với hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu giá công khai và thời hạn khai thác xác định, tài sản có khả năng thu hút sự quan tâm của các đơn vị có năng lực tài chính và kinh nghiệm quản lý chuyên nghiệp.

Tuy nhiên, mức độ hấp dẫn và giá trị quyền thuê phụ thuộc đáng kể vào các yếu tố như: (i) biến động lượng khách du lịch hằng năm; (ii) tính mùa vụ cao của hoạt động du lịch biển; (iii) yêu cầu thực hiện các nghĩa vụ chỉnh trang, bảo trì, bảo đảm vệ sinh môi trường và trật tự khu vực theo phương án được phê duyệt; (iv) giới hạn về việc không thay đổi công năng, kết cấu chính của tài sản; và (v) rủi ro khai thác trong điều kiện cạnh tranh giữa các loại hình dịch vụ du lịch ngày càng đa dạng. Những yếu tố này cần được xem xét đầy đủ khi đánh giá cung – cầu thị trường và xác định giá trị quyền thuê theo nguyên tắc thị trường.

Tổng thể, quyền thuê khai thác Hubway là tài sản có vị trí chiến lược trong không gian du lịch biển Sầm Sơn, nguồn cung hạn chế và tiềm năng khai thác tốt nếu được tổ chức vận hành chuyên nghiệp; đồng thời cũng mang đặc điểm rủi ro gắn với tính mùa vụ và yêu cầu quản lý tổng thể cao. Việc thẩm định giá quyền thuê cần đặt trong bối cảnh cân bằng giữa tiềm năng khai thác và các

yếu tố ràng buộc, nhằm đảm bảo vừa phản ánh đúng giá trị thị trường, vừa bảo toàn và phát triển tài sản công theo quy định pháp luật.

- Phân tích việc sử dụng tài sản tốt nhất và hiệu quả nhất:

+ Tính hợp pháp của tài sản thẩm định giá:

Tài sản thẩm định quyền cho thuê đối với tài sản đã được xác lập sở hữu toàn dân hình thành từ dự án: Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa phù hợp với quy hoạch kiến trúc, chức năng sử dụng đất, giấy phép xây dựng, thiết kế kỹ thuật và quy định pháp luật hiện hành. Do đó, việc đưa tài sản này vào khai thác cho thuê là hợp pháp và đúng quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng nhà, công trình xây dựng.

+ Sự kết hợp về mặt vật chất, kỹ năng đối với việc sử dụng tài sản:

Hệ thống Hubway ven biển và các hạng mục phụ trợ được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, có vị trí trục diện bãi biển trung tâm, gắn với trục cảnh quan đường Hồ Xuân Hương – khu vực tập trung đông du khách nhất tại Sầm Sơn. Các công trình tắm tráng, không gian dịch vụ, bến thuyền và khu vực bãi biển liền kề tạo thành một quần thể khai thác liên hoàn, thuận lợi cho việc tổ chức các hoạt động dịch vụ du lịch biển, giải khát, ẩm thực, vui chơi giải trí và tổ chức sự kiện ngoài trời.

Về yếu tố kỹ năng và quản lý, việc khai thác hiệu quả tài sản đòi hỏi đơn vị vận hành có kinh nghiệm trong tổ chức dịch vụ du lịch biển, quản lý không gian công cộng, điều phối hoạt động kinh doanh tập trung và đảm bảo vệ sinh môi trường, an ninh trật tự khu vực. Mô hình cho thuê quyền khai thác thông qua đấu giá công khai cho phép lựa chọn nhà đầu tư có năng lực tài chính và kinh nghiệm phù hợp, từ đó nâng cao tính chuyên nghiệp trong quản lý, khai thác đồng bộ giữa các Hubway, khu tắm tráng và hoạt động phụ trợ trên bãi biển.

Do đó, việc sử dụng tài sản vào mục đích cho thuê quyền khai thác dịch vụ du lịch biển là phù hợp với đặc điểm vật chất của tài sản, phù hợp công năng được phê duyệt và có tính khả thi cao nếu được tổ chức vận hành theo cơ chế thị trường, gắn trách nhiệm khai thác với nghĩa vụ bảo vệ và duy tu tài sản..

+ Tính khả thi về mặt tài chính:

Việc cho thuê quyền khai thác Hubway tạo cơ chế huy động nguồn lực xã hội hóa để khai thác tài sản công thay vì Nhà nước trực tiếp vận hành. Trong bối cảnh du lịch Sầm Sơn duy trì vai trò là trung tâm du lịch biển trọng điểm của tỉnh Thanh Hóa, nhu cầu sử dụng dịch vụ ven biển vào mùa cao điểm ở mức cao và ổn định qua các năm, tạo nền tảng cho khả năng tạo dòng tiền từ hoạt động khai thác.



So với hình thức quản lý hành chính trước đây, mô hình cho thuê quyền khai thác cho phép nhà đầu tư chủ động tổ chức cơ cấu dịch vụ, điều chỉnh phương án kinh doanh linh hoạt theo mùa vụ, phát triển các hoạt động bổ trợ như kinh tế đêm, sự kiện, dịch vụ ngoài mùa du lịch nhằm tối ưu hóa hiệu quả khai thác. Đồng thời, toàn bộ chi phí vận hành, bảo trì, chỉnh trang và các nghĩa vụ tài chính liên quan được chuyển giao cho đơn vị thuê theo hợp đồng, qua đó giảm gánh nặng ngân sách và nâng cao trách nhiệm sử dụng tài sản. Mặc dù hoạt động khai thác có tính mùa vụ và chịu ảnh hưởng bởi yếu tố thị trường du lịch, song với lợi thế vị trí trung tâm, nguồn cung tương đương hạn chế và nhu cầu dịch vụ ven biển thực tế, việc khai thác tài sản dưới hình thức cho thuê quyền khai thác được đánh giá là phù hợp về mặt tài chính, có khả năng đảm bảo hiệu quả kinh tế cho nhà đầu tư và đồng thời góp phần bảo toàn, phát triển giá trị tài sản công theo quy định pháp luật..

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Căn cứ Quyết định số 725/QĐ-UBND ngày 26/02/2026 của UBND phường Sầm Sơn về việc phê duyệt bàn giao nguyên trạng tài sản cho Trung tâm Cung ứng dịch vụ công phường Sầm Sơn quản lý tài sản thuộc Dự án Không gian du lịch phía Đông đường Hồ Xuân Hương như sau:

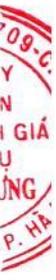
TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	SL	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản kiểm tra 13/02/2026)
I	Hạng mục công trình kiến trúc, cảnh quan					
1	Các công trình Hubway (công trình bar-coffee)					
1,1	Hubway 14 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 75,7m x 12,0m, diện tích xây dựng 908,5m ² , chiều cao tầng 3,2m, cốt nền hoàn thiện. cao hơn sân hoàn thiện 0,15m)" và hệ thống cửa, vách kính, hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính xung quanh nguyên vẹn, cửa bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám vá nhiều chỗ, một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; đá ốp trên cầu xuống cấp, bong tróc; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể: -Vách kính mặt biển, 3vách VK1(3900x2300) hỏng hoàn toàn, 1vách VK2 (1655x2300) hỏng hoàn "toàn.Các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. -Vách kính mặt đường Hồ Xuân Hương hỏng 1 bên cánh mở vách VK1(3900x2300), các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Hỏng hoàn toàn 2 cửa vệ sinh D3(800x2200).Hỏng hoàn toàn 2 cửa D2 (900x2200). -Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần hư hỏng toàn bộ, gạch lát nền xuống cấp;hệ thống điện hư hỏng toàn bộ, hệ thống nước hư hỏng toàn bộ; khu vệ sinh hư hỏng toàn bộ cơ thể hư hỏng 3 Toilet, 4Lavabo, 4 tiểu đứng và các vánh ngăn. -Sân mặt biển hư hỏng toàn bộ.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,2	Hubway 2 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện	Công trình	1	Kính xung quanh nguyên vẹn, cửa bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:-Vách kính mặt biển 1 vách VK1(5920x3500) hỏng toàn bộ, 1 vách VK2 (3450x3500) hỏng 2 cánh	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	SL	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản kiểm tra 13/02/2026)
	tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà			nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	mở. Các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 3 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà -Sân mặt biển hư hỏng bong tróc, bạc màu.	vấn
1,3	Hubway 3 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính bị vỡ 01 tấm, cửa bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:- Vách kính mặt biển 2 vách VK1(5920x3500) hỏng 1 bên cánh, 1 vách VK2(3450x3500) hỏng 1 bên "cánh", các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài" nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt "thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư" hỏng 3 Toilet, 3 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà -Sân mặt biển hư hỏng bong tróc, bạc màu.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,4	Hubway 7 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; cửa cuốn hoen gỉ, xuống cấp; trần thả bị hư hỏng, xuống cấp, ko đảm bảo thẩm mỹ; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh nhà hư hỏng phụ kiện tay nắm bản lề. -Cửa cuốn mặt biển: + 2 cửa cuốn (3935x3500) hỏng toàn bộ, 2 cửa cuốn (3330x3500) hỏng toàn bộ. -Cửa cuốn đường Hồ Xuân Hương: + 2 cửa cuốn (5920x3500) hỏng toàn bộ. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,5	Hubway 8 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:- Vách kính mặt biển 1 vách VK2(3450x3500) 2 cánh mở, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. -Vách kính đường Hồ Xuân Hương: Hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà -Sân mặt biển hư hỏng toàn bộ.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn



TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	SL	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản kiểm tra 13/02/2026)
1,6	Hubway 11 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cột nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,7	Hubway 4 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cột nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh nhà nguyên vẹn, hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,8	Hubway 5 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cột nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:- Vách kính mặt biển 1 vách VK1(7075x2700) hỏng toàn bộ, 1 vách VK2(3660x2700) hỏng toàn bộ, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. -Vách kính đường Hồ Xuân Hương: 1 vách VK1(7075x2700) hỏng toàn bộ, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,9	Hubway 9 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cột nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:- Vách kính mặt biển 1Cửa đi D2(1800x2300) hỏng 1 bên cánh, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. -Vách kính đường Hồ Xuân Hương: Hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà. -Sân mặt biển hư hỏng.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	SL	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản kiểm tra 13/02/2026)
1,10	Hubway 12 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính bị vỡ 01 tấm, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; Vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,11	Hubway 13 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; cửa vào khu vệ sinh, khu bếp bị tháo mắt; trong nhà dán tường màu đen; trần thả hư hỏng; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; Vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,12	Hubway 6 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 11,82m x 25,46m, diện tích xây dựng 274m ² , chiều cao tầng là 3,55m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,5m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; khung trang trí ngoài nhà gỉ sét; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; Vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà, một số vị trí bị chập cháy	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:- Vách kính mặt biển: 1 vách VK1 hỏng 2 cánh mở 2000x2400, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,13	Hubway 10 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 11,82m x 25,46m, diện tích xây dựng 274m ² , chiều cao tầng là 3,55m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,5m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; khung trang trí ngoài nhà gỉ sét; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà, một số vị trí bị chập cháy	Kính xung quanh hư hỏng hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vô tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,14	Hubway 15 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 24,08m x 9,58m, diện tích xây dựng 217m ² , chiều cao 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện	Công trình	1	Kính xung quanh nguyên vẹn, cửa bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; đá ốp trên cầu xuống cấp,	Kính xung quanh hư hỏng, cụ thể:- Vách kính mặt biển 1 vách VK1(5920x3480) hỏng toàn bộ, 1 vách VK2 (5920x3480) hỏng toàn bộ. Vách kính mặt đường Hồ Xuân Hương 1 vách VK1(5920x3480) hỏng toàn bộ, 2 cửa vệ sinh	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn



TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	SL	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản kiểm tra 13/02/2026)
	0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm			bong tróc; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cái tạo đi nổi ngoài nhà	DW(770x2180) hỏng toàn bộ, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần hư hỏng toàn bộ, gạch lát nền xuống cấp; hệ thống điện hư hỏng toàn bộ, hệ thống nước hư hỏng toàn bộ; khu vệ sinh hư hỏng toàn bộ, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn. Sân mặt biển hư hỏng.	
2	Công trình tấm trần ngoài trời; bao gồm: bể nước ngầm, sân lát gạch bát, cây thép gắn vòi sen, hệ thống điện	Công trình	7	Nền gạch bát xuống cấp, không bằng phẳng; cây gắn vòi sen hoen gỉ một số vị trí; vòi sen hỏng khóa, bị mất một số	Hư hỏng toàn bộ nền gạch, cây gắn vòi sen, vòi sen, khóa vòi sen.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
2,1	Mẫu 1 có diện tích xây dựng 146 m ²	Công trình				
2,2	Mẫu 2 có diện tích xây dựng 126,2 m ²	Công trình				
2,3	Mẫu 3 có diện tích xây dựng 133,2 m ²	Công trình				
3	Công trình tấm trần trong nhà (Công trình có quy mô 01 tầng, mặt bằng hình chữ nhật có kích thước 12,0mx10,22m; chiều cao nhà tính là 3,0m); gồm khu nhà xây dựng kiên cố, hệ thống điện, bóng đèn, khu vệ sinh	Công trình	10	Sơn tường bong tróc, bám bẩn; khu vệ sinh và thay đồ hư hỏng, xuống cấp; cửa hông khóa, hỏng bản lề; kính cửa chính, cửa sổ nhiều vị trí bị vỡ	Sơn tường bong tróc, bám bẩn; khu vệ sinh và thay đồ hư hỏng, xuống cấp; cửa hông khóa, hỏng bản lề; kính cửa chính, 18 cửa sổ bị hỏng hoàn toàn.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
4	Khu vui chơi trẻ em (Khu vui chơi trẻ em có diện tích xây dựng 1200m ²)	Công trình	1	Một số thiết bị: nhà liên hoàn, nhà bóng... đã hư hỏng, xuống cấp, không sử dụng được	Thực tế không còn	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
5	Cảnh quan, thảm thực vật	Công trình	1	Cây dừa, bàng, phi lao...	Cây dừa, bàng, phi lao... Các cây trên trồng không thẳng hàng; nhiều vị trí cây bị gãy đổ; chỗ trồng dày, chỗ mỏng.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
II	Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật					
1	Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống ống uPVC và ống HDPE chạy dọc tường chắn; dọc tuyến bố trí các hố ga xây gạch, tấm đan BTCT, song chắn rác bằng gang.	Hệ thống	1	Từ lâu không còn hoạt động, cát bồi lắng trong hố ga và đường ống. Vị trí đường Lê Lai bị đứt, gãy đường ống	Hiện bị hư hỏng, bồi lấp, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
2	Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống ống uPVC; dọc tuyến bố trí các hố ga xây gạch, tấm đan BTCT	Hệ thống	1	Từ lâu không còn hoạt động, cát bồi lắng trong hố ga và đường ống	Hiện bị hư hỏng, bồi lấp, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
3	Hệ thống cấp nước:	Hệ	1	Sử dụng ổn định	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt	Hiện trạng

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	SL	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản kiểm tra 13/02/2026)
	Đường ống cấp nước được bố trí dọc sát mép vỉa hè phía Đông đường Hồ Xuân Hương, sử dụng ống nhựa HDPE. Tại các vị trí qua đường, qua công được lồng trong ống thép bảo vệ	thống			động	phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
4	Tường chắn cát: Từ mép vỉa hè đường Hồ Xuân Hương ra phía biển 20m, tường chắn bằng BTCT	Hệ thống	1	Vị trí giao với đường Lê Lai bị hư hỏng	Một số vị trí bị hư hỏng cục bộ.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
5	San lấp mặt bằng: hướng dốc từ Tây sang Đông, vật liệu san nền sử dụng cát	Hệ thống	1	Nền san lấp không còn bằng phẳng, nhiều vị trí bị lồi	Nền san lấp không còn bằng phẳng, nhiều vị trí bị lồi	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
6	Hệ thống thông tin liên lạc: Đường ống HDPE nằm dọc trên vỉa hè các tuyến đường giao thông	Hệ thống	1	Đang hoạt động, sử dụng hệ thống cáp ngầm viễn thông Viettel	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
7	Hệ thống cấp điện: Dây dẫn đi ngầm trong rãnh chôn cáp	Hệ thống	1	Đang hoạt động	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
8	Hệ thống đường dây, vị trí lắp camera	Hệ thống	1	Các mắt camera không đầy đủ, hư hỏng, chưa kết nối server	Hiện trạng không còn	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
9	Hệ thống âm thanh tại các điểm kinh doanh	Hệ thống	1	Dạng âm trần, hệ thống âm ly đang hỏng	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
10	Hệ thống cột điện cao áp (Chiều sáng bãi biển sử dụng cột thép tròn cao 15m, mỗi cột 03 bóng đèn Motal Halide 1500W. Móng cột bê tông đá 2x4 M200, lót bê tông đá 4x6 M100 dày 10cm. Dây dẫn sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC - 4x16 mm ² luồn trong ống HDPE)	Hệ thống		Đang có, hiện tại chưa vận hành	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
11	Chòi quan sát (Công trình có chiều cao tính từ mặt đất tự nhiên (cột ±0.00) đến đỉnh mái là 4,65m. Kết cấu công trình sử dụng hệ khung BTCT chịu lực, kết cấu móng đơn BTCT)	Công trình	7	Đã xuống cấp	Đã xuống cấp	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
12	Trạm biến áp (01	Trạm	4	Đang hoạt động	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt	Hiện trạng

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	SL	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản kiểm tra 13/02/2026)
	trạm công suất 400kVA, 03 trạm công suất 320kVA)				động	phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.

Căn cứ vào mục đích, đặc điểm kinh tế-kỹ thuật và đặc điểm thị trường của tài sản thẩm định giá, với các thông tin về tài sản thẩm định giá được nêu tại các Mục trên của Báo cáo này, tài sản thẩm định giá có đủ thông tin về tài sản và giá cả, do đó chúng tôi lựa chọn cơ sở giá trị là giá trị thị trường và giá trị thuê thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

- Giá trị thị trường: “Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc” (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

- Giá trị thuê thị trường: Giá trị thuê thị trường là khoản tiền ước tính để được thuê một quyền lợi từ bất động sản tại địa điểm, thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng cho thuê và người sẵn sàng thuê theo các điều khoản thuê thích hợp trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc (Thông tư 30/2024/TT-BTC).

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.

- Giả thiết các chính sách của nhà nước là ổn định

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

7.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm của tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị thẩm định giá tài sản, Tổ định giá sử dụng cách tiếp cận từ thu nhập, phương pháp để thẩm định giá: Phương pháp dòng tiền chiết khấu.

Cách tiếp cận từ thu nhập: Là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại (TT 32/2024/TT-BTC).

Phương pháp dòng tiền chiết khấu: Là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản dựa trên cơ sở quy đổi các dòng tiền trong tương lai dự kiến có được từ tài sản về giá trị hiện tại thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp tại (TT 32/2024/TT-BTC).

Trên thị trường không có đủ thông tin các tài sản so sánh có mục đích sử dụng tương đồng với tài sản thẩm định giá nên không sử dụng phương pháp so

sánh. Tài sản thẩm định là quyền khai thác tài sản Không gian du lịch phía Đông đường Hồng Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá thời hạn thuê 05 năm nên không sử dụng được phương pháp chi phí để thẩm định giá. Tài sản đã xây dựng và được sử dụng, trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá thu thập được nhiều thông tin là giá cho thuê tại các khu vực lân cận gần với tài sản thẩm định, do đó chúng tôi sử dụng phương pháp dòng tiền chiết khấu để xác định giá trị tài sản.

7.2 Xác định giá trị tài sản:

Căn cứ theo Quyết định Về việc phê duyệt Đề án cho thuê quyền khai thác tài sản thuộc dự án Không gian du lịch phía Đông đường Hồ Xuân Hương (Hubway) được hình thành từ dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (hợp đồng BOT), đã được xác lập quyền sở hữu toàn dân theo Quyết định số 233/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá: Thời gian thực hiện cho thuê: 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng với tổ chức, cá nhân thuê quyền khai thác tài sản công. Dự kiến dòng tiền mang lại hiệu quả kinh doanh đối với diện tích thương mại dịch vụ văn phòng là: 05 năm (60 tháng).

Giá trị tài sản thẩm định giá được xác định theo công thức sau:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

Trong đó:

V: Giá trị tài sản thẩm định giá

CF_t : Dòng tiền năm thứ t

n: Giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai (05 năm).

r: Tỷ suất chiết khấu.

t: Năm dự báo ($t = 1 \div 05$ năm).

V_n : Giá trị tài sản cuối kỳ dự báo.

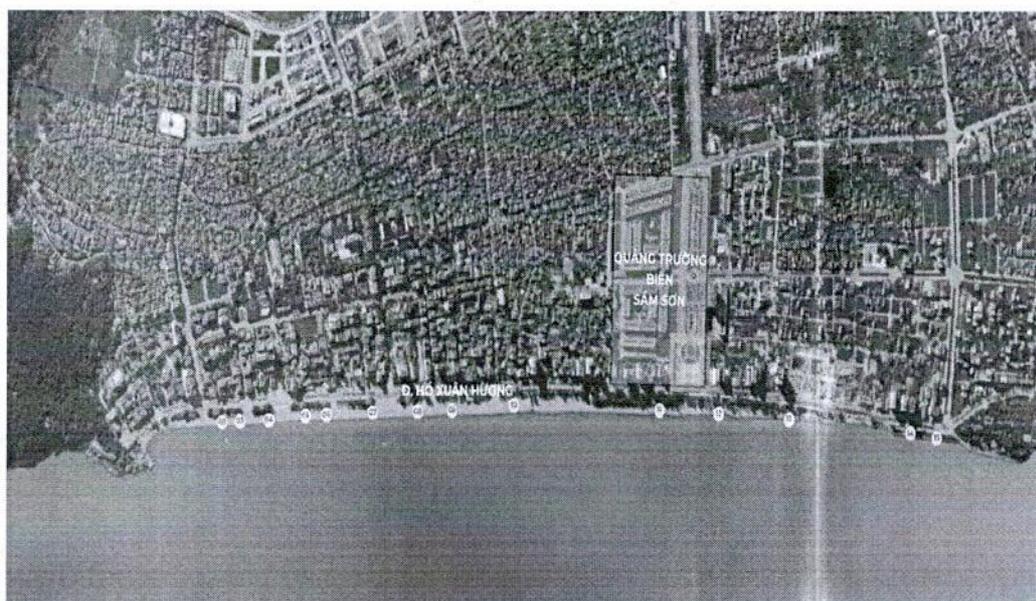
1. Xác định doanh thu hàng năm:

1.1. Xác định doanh thu cho thuê 14 Hubway:

Tổng diện tích cho thuê là: 4.601,0 m² ;

Tại khu vực tài sản cần thẩm định giá, qua trao đổi trực tiếp, đã khảo sát, kiểm chứng, thương lượng thu thập được một số thông tin giao dịch giá thuê diện tích thương mại dịch vụ có thể đưa vào so sánh như Phụ lục 2 kèm theo.

Sơ đồ vị trí 14 Hubway



** Phân tích thông tin và xác định mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:*

Từ các thông tin khảo sát trên, chúng tôi nhận thấy các tài sản so sánh có những điểm tương đồng cơ bản với tài sản cần thẩm định giá. Vì vậy, chúng tôi sử dụng các thông tin này làm tài sản so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần thẩm định giá để tìm ra mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh. (Các yếu tố tương đồng và khác biệt giữa TSSS và TS TĐG được thể hiện chi tiết trong Bảng điều chỉnh). Trên cơ sở tham khảo thông tin thị trường tại khu vực về mức độ điều chỉnh của các yếu tố so sánh, thẩm định viên lập bảng điều chỉnh *Chi tiết như phụ lục 2 kèm theo.*

** Xác định mức giá của tài sản thẩm định giá thông qua mức giá chỉ dẫn của các tài sản so sánh:*

Sau khi điều chỉnh giá các tài sản so sánh theo các đặc điểm khác biệt với tài sản thẩm định, có giá giao động như Phụ lục 2 kèm theo. Chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%.

** Kết luận:* Chất lượng thông tin về các tài sản so sánh là tương đương nhau, các yếu tố tổng số lần điều chỉnh, tổng giá trị điều chỉnh thuần, tổng giá trị điều chỉnh gộp, biên độ điều chỉnh chênh lệch giữa các tài sản là không lớn, để đảm bảo tính đại diện của thị trường và khả năng giao dịch thành công nên chúng tôi lấy bình quân của các mức giá chỉ dẫn làm đơn giá thị trường của TSTĐ tại thời điểm thẩm định giá như sau: 330.000 đồng/m²/tháng. (Chi tiết như 2 phụ lục)

1.2. Xác định doanh thu cho thuê tẩm trang:

Tổng diện tích tắm trắng trong nhà là 1.226 m²

Tổng diện tích tắm trắng ngoài trời là: 917 m²

Do trên thị trường không thu thập được đủ thông tin về đơn giá cho thuê hạng mục tắm trắng, do đó chúng tôi ước tính đơn giá cho thuê hạng mục tắm trắng theo hiện trạng kết cấu công trình xây dựng như sau:

+ Giá thuê hạng mục tắm trắng trong nhà = Giá thuê Hubway x 50% = 165.000 đồng/m²/tháng.

+ Giá thuê hạng mục tắm trắng ngoài trời = Giá thuê Hubway x 30% = 99.000 đồng/m²/tháng.

Doanh thu cho thuê tắm trắng theo tháng: 178.000.000 đồng/tháng

1.3. Xác định doanh thu kinh doanh hoạt động bãi biển :

Căn cứ trên phương án khai thác du lịch biển của phường Sầm Sơn, hoạt động kinh doanh bao gồm như sau: Hoạt động kinh doanh được tổ chức theo 02 mùa (cao điểm và thấp điểm), kết hợp khai thác ban ngày và kinh tế đêm, cụ thể như sau:

* Mùa cao điểm (15/4 – 15/9)

- Ban ngày (05h00 – 18h00): kinh doanh dịch vụ tắm biển (ô dù, ghế, tắm trắng, giữ đồ, nước uống – ăn nhẹ), dịch vụ hỗ trợ du lịch, vệ sinh – quản lý bãi biển; tổ chức thể thao bãi biển, team building, hoạt động trải nghiệm và check-in.

- Kinh tế đêm (19h00 – 24h00): kinh doanh ẩm thực – đồ uống tại khu hubway; tổ chức hoạt động âm nhạc, giải trí quy mô phù hợp, đảm bảo quy định về môi trường và tiếng ồn.

* Mùa thấp điểm (16/9 – 14/4)

Duy trì không gian cà phê – đồ uống – check-in ven biển; tổ chức lễ hội ẩm thực, chợ phiên, sự kiện văn hóa – thể thao nhằm kích cầu du lịch.

* Hoạt động sự kiện

Tổ chức mini show, team building, giải thể thao và tối thiểu 01 sự kiện/tháng trong mùa thấp điểm; thực hiện trang trí và hoạt động dịp lễ, Tết để duy trì dòng khách quanh năm.

Qua tham khảo Đề án cho thuê quyền khai thác tài sản thuộc dự án không gian du lịch phía Đông đường Hồ Xuân Hương (Hubway) – được hình thành từ dự án đầu tư theo hình thức PPP (hợp đồng BOT) – và đối chiếu với mô hình khai thác tương tự tại khu vực bãi biển Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, cho thấy cơ cấu doanh thu tại các không gian ven biển có tổ chức thường tập trung chủ yếu vào nguồn thu ổn định từ cho thuê kios/hubway và các dịch vụ cố định, trong khi doanh thu từ hoạt động bãi biển (cho thuê ô dù, ghế, dịch vụ trải nghiệm, trò

chơi bãi cát...) phụ thuộc lớn vào yếu tố mùa vụ, điều kiện thời tiết và lượng khách thực tế từng ngày. Thực tế vận hành cho thấy hoạt động hubway có khả năng khai thác xuyên suốt cả năm, bao gồm kinh tế đêm và mùa thấp điểm, tạo dòng tiền tương đối ổn định; ngược lại, hoạt động bãi biển tập trung chủ yếu trong khoảng 5 tháng cao điểm và có mức độ biến động cao hơn. Trên cơ sở đó, việc ước tính doanh thu từ hoạt động kinh doanh bãi biển tương đương khoảng 50% doanh thu từ hoạt động cho thuê hubway và dịch vụ tắm tráng được đánh giá là phù hợp với đặc điểm khai thác, phản ánh đúng tính chất nguồn thu bổ trợ của dịch vụ bãi biển, đồng thời đảm bảo nguyên tắc thận trọng khi xây dựng phương án doanh thu và dòng tiền phục vụ thẩm định giá.

2. Xác định các khoản chi phí:

2.1. Chi phí vận hành: Chi phí vận hành chung bao gồm các khoản như: Quản lý chung, điện, nước, duy tu sửa chữa, ... Qua khảo sát thị trường và tham khảo Quyết định số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh, chúng tôi dự kiến chi phí quản lý vận hành là 10% doanh thu.

2.2. Chi phí bán hàng: Quảng cáo, marketing, tiếp thị, phát triển thương hiệu, chiết khấu bán hàng,... Qua khảo sát thị trường và tham khảo Quyết định số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh, chúng tôi dự kiến chi phí quản lý vận hành là 1% doanh thu.

2.3. Chi phí đảm bảo an ninh, trật tự:

Phối hợp với Công an phường Sầm Sơn, Tổ liên ngành và các đơn vị chức năng có liên quan xử lý các vấn đề sau:

+ Không để tình trạng bán hàng rong, tầm quất, ăn mày ăn xin và các hoạt động khác ảnh hưởng đến hoạt động của các Hubway, tắm tráng trên khuôn viên bãi biển theo quy định.

+ Trộm cắp, cướp giật, gây rối trật tự công cộng;

+ Chèo kéo, ép giá, giả danh, ăn xin, tầm quất không phép;

+ Lấn chiếm lòng đường, vỉa hè, mở rộng trái phép điểm kinh doanh;

Căn cứ theo dữ liệu lịch sử do khách hàng cung cấp: 3.093.958.000 đồng/năm

2.4. Chi phí đảm bảo vệ sinh môi trường biển:

Khách hàng trúng đấu giá có trách nhiệm tổ chức công tác vệ sinh môi trường thường xuyên trong toàn bộ phạm vi dự án nhằm bảo đảm khu vực bãi biển luôn sạch sẽ, an toàn và văn minh du lịch, cụ thể:

+ Tổ chức thu gom rác thải trên bãi cát, lối đi bộ, khu vực tập trung du khách tối thiểu 02 lần/ngày vào mùa hè, 01 lần/ngày vào các mùa còn lại; trong mùa

cao điểm du lịch hoặc khi lượng khách tăng cao phải chủ động tăng tần suất thu gom;

+ Bố trí lực lượng vệ sinh trực thường xuyên trong khung giờ hoạt động du lịch để kịp thời xử lý rác phát sinh;

+ Trang bị thùng rác phân loại tại nguồn, bố trí hợp lý theo cụm hubway, khu tắm tráng và không gian sinh hoạt công cộng;

+ Thực hiện vệ sinh định kỳ các lối tiếp cận bãi biển, khu vực nghỉ chân, khu chòi và các không gian công cộng;

+ Không sử dụng hóa chất độc hại hoặc các phương pháp vệ sinh gây ảnh hưởng đến môi trường biển và hệ sinh thái ven bờ;

+ Không để hình thành điểm tập kết rác tự phát trên bãi cát hoặc trong khu vực khai thác.

Căn cứ theo dữ liệu lịch sử do khách hàng cung cấp: 1.727.000.000 đồng/năm

2.5. Chi phí nâng cấp sửa chữa ban đầu:

Triển khai cải tạo, sửa chữa và bổ sung các hạng mục công trình đưa vào hoạt động đúng với các nội dung phương án đã được UBND phường phê duyệt và đảm bảo khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực.

+ Sửa chữa, cải tạo các Hubway: Sơn sửa toàn bộ mặt trong, mặt ngoài công trình, lát lại toàn bộ sân phía mặt biển; sửa chữa bậc tam cấp và bồn hoa phía mặt đường Hồ Xuân Hương; thay thế lắp đặt các cửa đi, cửa sổ, cửa kính cường lực bị hư hỏng; sơn, trần hư hỏng phía trong nhà; thay thế các thiết bị vệ sinh bị hư hỏng đảm bảo nhu cầu tối thiểu phục vụ du khách và nhân dân theo phương án được duyệt;

+ Sửa chữa, cải tạo 10 (mười) công trình tắm tráng trong nhà đảm bảo nhu cầu tối thiểu phục vụ du khách và nhân dân theo phương án được duyệt.

+ Sửa chữa, cải tạo 07 (bảy) công trình tắm tráng ngoài trời (hiện có) đảm bảo nhu cầu tối thiểu phục vụ du khách và nhân dân theo phương án được phê duyệt

+ Bố trí lắp đặt 04 (bốn) công trình tắm tráng di động ngoài trời theo phương án được phê duyệt.

+ Trồng bổ sung cây dừa xen kẽ dọc bờ biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương (theo phương án được duyệt mật độ tối thiểu 9 cây/100m² cao 80cm trừ những khu vực có cây khác như phi lao, bàng...) tạo hình đảm bảo ngăn cát tràn qua khu vực vỉa hè, thẩm mỹ và hiệu quả cho không gian cảnh quan ven biển.

+ Về quản lý hệ thống cây xanh

Quản lý, duy tu, bảo trì hệ thống cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước trong phạm vi thực hiện dự án.

* Lưu ý: Trường hợp đơn vị trúng đấu giá cải tạo trên mức tối thiểu (phương án cải tạo được phê duyệt) thì việc sửa chữa, cải tạo không được làm thay đổi kết cấu, không làm thay đổi kiến trúc mặt tiền của công trình so với thiết kế phương án cải tạo.

Căn cứ Dự toán về dự án: cải tạo hệ thống Hubway phía đông đường Hồ Xuân Hương do khách hàng cung cấp: 17.965.439.984 đồng.

2.6. Thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%

3. Tỷ lệ điều chỉnh (xu hướng biến động thị trường).

Mức giá điều chỉnh được căn cứ theo: Tỷ lệ tăng giá bằng với chỉ số giá tiêu dùng CPI bình quân 3 năm từ 2023-2025 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá, cụ thể:

Năm 2023: 3,25%;

Năm 2023: 3,63%;

Năm 2024: 3,27%;

Bình quân tăng giá: 3,40%.

4. Tỷ lệ lấp đầy: Tỷ lệ lấp đầy được xác định trên cơ sở phân tích điều kiện thị trường bất động sản thương mại – dịch vụ hiện nay, xu hướng phát triển trong thời gian tới và khảo sát thực tế hoạt động cho thuê mặt bằng kinh doanh tại phường Sầm Sơn, nơi ghi nhận tỷ lệ lấp đầy duy trì ở mức cao, đặc biệt tại các vị trí ven biển có lợi thế kinh doanh. Đồng thời, việc tham chiếu Quyết định số 155/2025/QĐ-UBND ngày 27/12/2025 của UBND tỉnh Thanh Hóa về các yếu tố làm căn cứ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh cho thấy các khu vực du lịch, có vị trí trực diện biển và nhu cầu khai thác thương mại lớn thường có khả năng hấp thụ thị trường tốt và hệ số sinh lợi cao. Trên cơ sở đó, với đặc điểm tài sản có vị trí trực diện biển, thuộc địa bàn du lịch trọng điểm và có tiềm năng khai thác ổn định, chúng tôi dự kiến tỷ lệ lấp đầy năm đầu tiên đạt khoảng 80% (do cần thời gian hoàn thiện sửa chữa, bảo dưỡng và ổn định vận hành), sau đó tăng khoảng 5%/năm trong giai đoạn đầu khi hoạt động đi vào ổn định và duy trì ở mức 95% trong các năm tiếp theo.

5. Tỷ lệ chiết khấu: Tỷ lệ chiết khấu của dự án được vận dụng xác định thông qua các thông tin thị trường bằng phương pháp thống kê tỷ suất sinh lời trung bình của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản đang niêm yết trên thị trường chứng khoán. Thông qua thống kê, chúng tôi xác định tỷ suất chiết khấu trung bình của thị trường tại thời điểm thẩm định giá là 10%/năm (Chi tiết như phụ lục 3 kèm theo).

6. Giá trị quyền khai thác:



Giá trị quyền khai thác dịch vụ ven biển được tính bằng dòng lợi nhuận ròng hàng năm chiết khấu về thời điểm định giá theo công thức:

$$\text{Lợi nhuận ròng} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là lợi nhuận ròng năm thứ i của dự án
- r là tỷ suất chiết khấu $r = 10\%$
- n là số năm thực hiện dự án là 5 năm.

Quyền khai thác = 51.258.083.648 đồng

(Chi tiết tại phụ lục 1 kèm theo)

7.3. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm thẩm định như sau:

Giá trị cho thuê quyền khai thác tài sản Không gian du lịch ven biển phía Đông đường Hồ Xuân Hương, phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hoá trong thời hạn thuê 05 năm tại thời điểm tháng 3/2026 là: 51.258.083.648 đồng

Bằng chữ: Năm mươi một tỷ, hai trăm năm mươi tám triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm bốn mươi tám đồng.

8. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

- Kết quả Thẩm định giá có giá trị sử dụng trong thời hạn 180 ngày.
- Thời hạn được tính theo ngày trên báo cáo.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế.

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng trong việc xác định giá theo yêu cầu, mục đích của khách hàng theo quy định hiện hành. Kết quả thẩm định giá không sử dụng cho mục đích khác.
- Kết quả thẩm định giá chỉ xác định giá trị đối với tài sản có đặc điểm và số lượng được mô tả chi tiết như trong Báo cáo theo yêu cầu thẩm định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi thông tin mà Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng được cung cấp và thu thập được tại thời điểm thẩm định giá.
- Khách hàng yêu cầu Thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện Thẩm định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các giấy tờ photocopy, liên quan đến tài sản thẩm định giá so với bản gốc.

- Chứng thư thẩm định giá chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong chứng thư và chỉ cấp cho người yêu cầu Thẩm định giá.
 - Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.
 - Kết quả Thẩm định giá được Thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.
 - Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Báo cáo kết quả thẩm định giá đã ban hành, trong mọi trường hợp Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
 - Kết quả thẩm định giá tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng thu thập tại thời điểm thẩm định giá. Các chế độ khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính chất kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng. Quý khách hàng có trách nhiệm quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể theo đúng quy định của Nhà nước.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành 03 bản chính bằng tiếng Việt kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 231/2026/CT/G-050308 ngày 05/3/2026 của Công ty cổ phần Thẩm định giá - dịch vụ Nghĩa Hưng.



CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ - DỊCH VỤ NGHĨA HƯNG

**Thẩm định viên về giá
hành nghề**

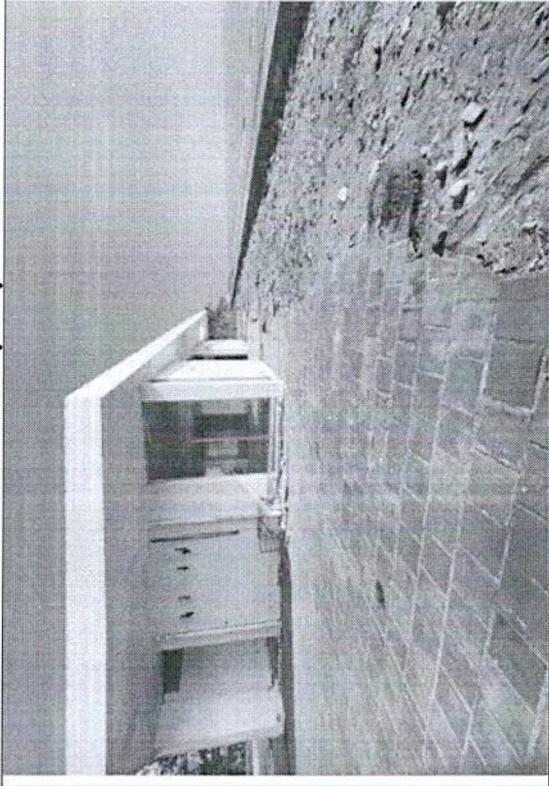
Nguyễn Ngọc Bằng
Số thẻ Thẩm định viên :
VIII13.723

Giám đốc



Nguyễn Văn Ký
Số thẻ thẩm định viên về giá:
X15.1326

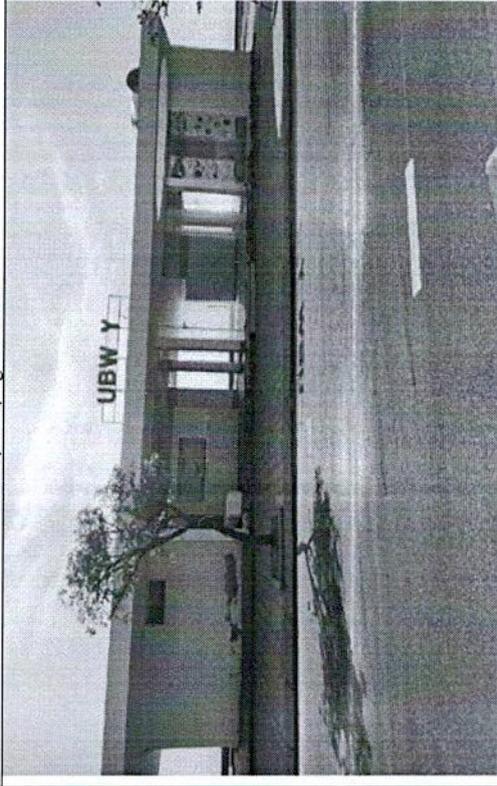
PHỤ LỤC HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



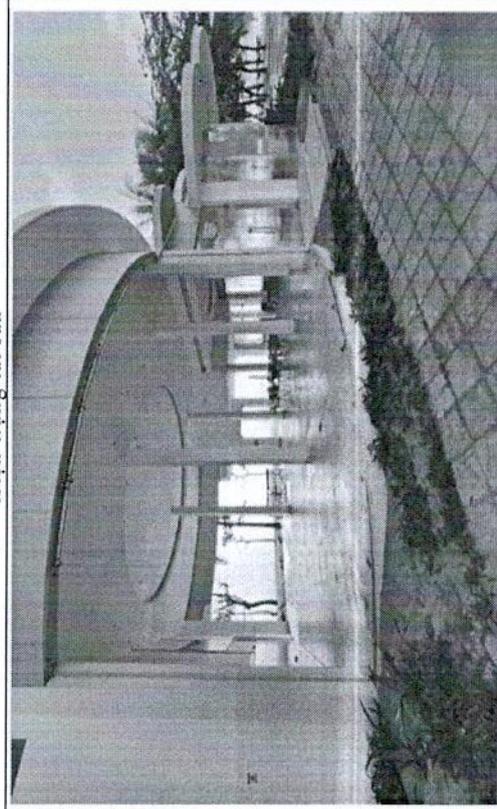
Hiện trạng tài sản



Hiện trạng tài sản

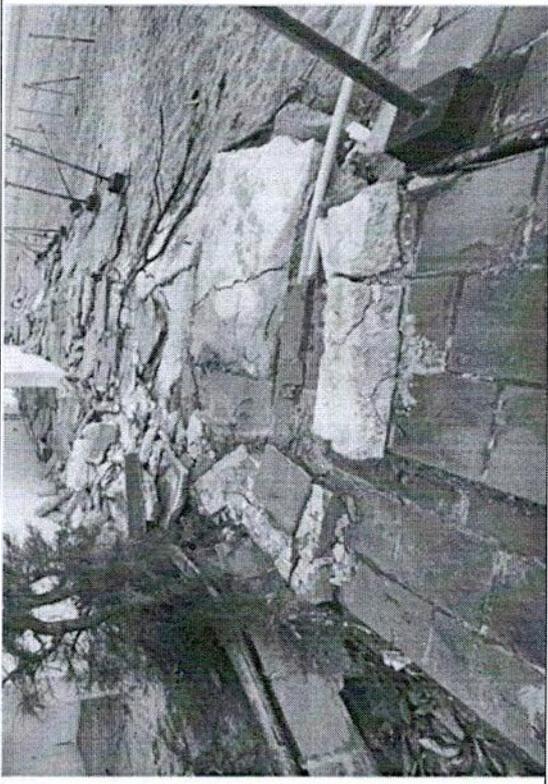


Hiện trạng tài sản

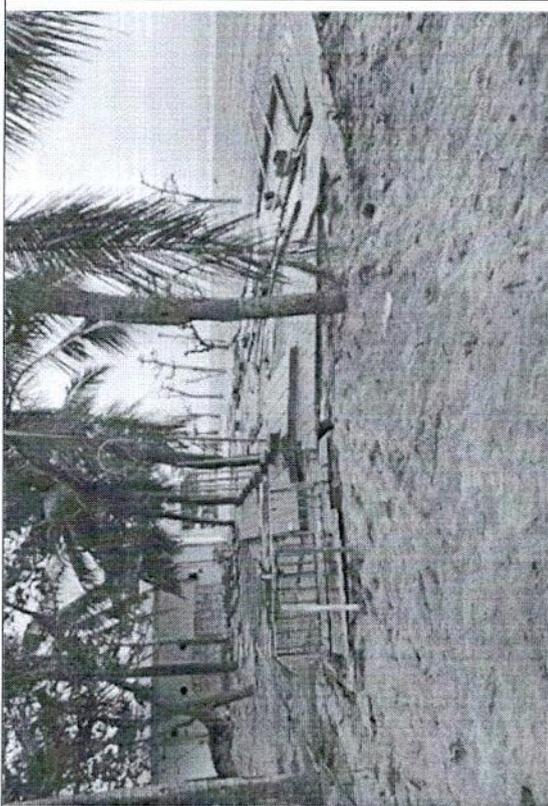


Hiện trạng tài sản

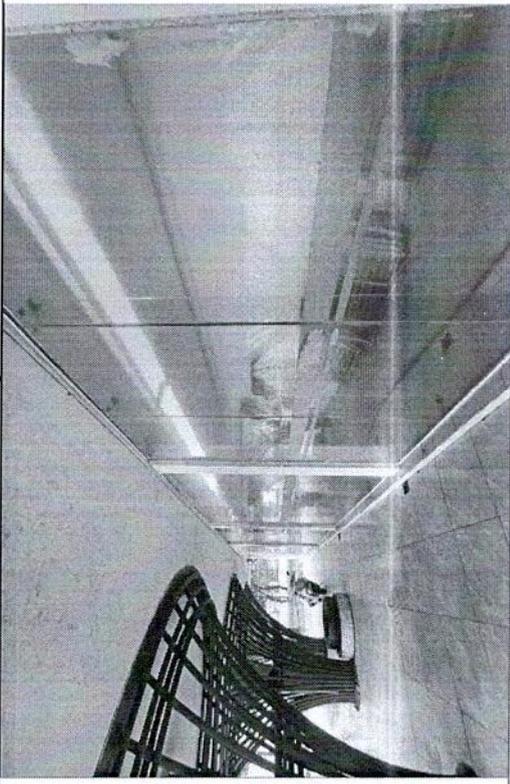




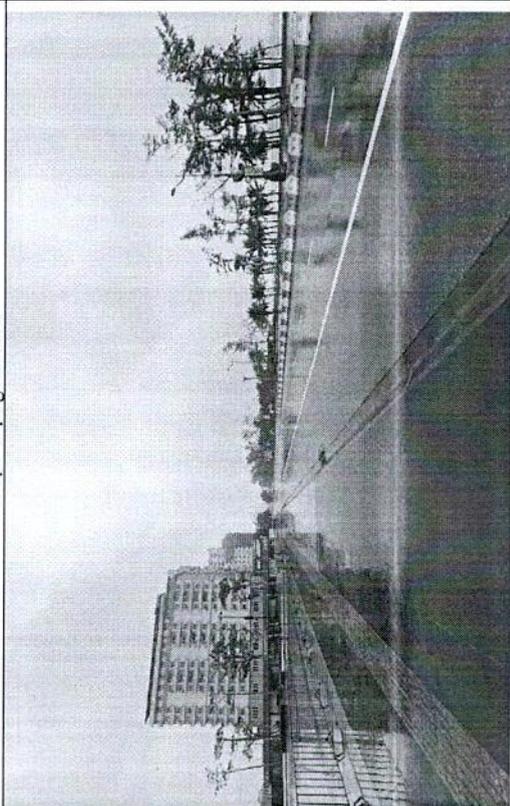
Hiện trạng tại sân



Hiện trạng tại sân



Hiện trạng tại sân



Đường Hồ Xuân Hương

PHỤ LỤC I: GIÁ TRỊ

ĐVT: Triệu đồng															
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)	(7)=(6)x(2)+3 +4-5	(8)=10%x(7)	(9)=1%x(7)	(10)	(11)	(12)	(13)=(7)- (8+9+10+11+12)	(14)	(15)=(13)x (14)	(16)	(17)=(15)x(16)
Số tháng kinh doanh	Doanh thu Hubay điện tích: 4.601,0m2; Giá thuê 330 ngđ/m2,th(chưa VAT)	Doanh thu tầng (diện tích: 1.226,4m2); Giá thuê 165 ngđ/m2,th (chưa VAT)	Doanh hoạt động bãi biển (hoạt động trên cát, và trên nước) = 50% x (DT Hubay+DT tầng trắng)	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu dự kiến hàng năm	Chi phí vận hành chung (Quản lý chung, điện, nước, dây tu sửa chữa,...) x 10% x DT	Chi phí bán hàng (Quảng cáo, marketing, tiếp thị, phát triển (thương hiệu, chiết khấu bán hàng,...)) x 1% x DT	Chi phí đảm bảo an ninh trật tự	Chi phí vệ sinh môi trường biển	Chi phí sửa chữa bao đầu	Lợi nhuận trước thuế	Thuế TNDN (20%)	Lợi nhuận ròng	Tỷ lệ chiết khấu 10,0%	Quy về thời điểm hiện tại (chưa VAT)
1	Chi phí sửa chữa bao đầu phân bố đều 3 tháng đầu tiên									5.988	-5.988		-5.988	0,909	-5.444
2										5.988	-5.988		-5.988	0,909	-5.444
3										5.988	-5.988		-5.988	0,909	-5.444
4	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
5	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
6	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
7	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
8	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
9	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
10	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
11	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
12	1.518	293	906	85%	2.310	231	23	258	144		1.654	331	1.323	0,909	1.203
13	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
14	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
15	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
16	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
17	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
18	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
19	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
20	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
21	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
22	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
23	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
24	1.570	303	937	90%	2.529	253	25	258	144		1.849	370	1.479	0,826	1.222
25	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
26	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
27	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
28	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
29	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
30	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
31	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
32	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
33	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
34	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
35	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
36	1.623	313	968	95%	2.760	276	28	258	144		2.055	411	1.644	0,751	1.235
37	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168

Số tháng kinh doanh	Doanh thu Hubway (điện tích: 4.601m ² ; Giá thuê 330 ngđ/m ² .th (chưa VAT))	Doanh thu tấm trần (điện tích: 1.216,4m ² ; Giá thuê 165 ngđ/m ² .th (chưa VAT))	Doanh hoạt động bán biến (hoạt động trên cát, và trên nước) = 50% x (DT Hubway+DT tấm trần)	Tỷ lệ lắp đầy	Doanh thu dự kiến hàng năm	Chi phí vận hành chung (Quản lý chung, điện, nước, duy tu sửa chữa...) x 10% x DT	Chi phí bán hàng (Quảng cáo, marketing, tiếp thị, phát triển thương hiệu, chiết khấu bán hàng...) x 1% x DT	Chi phí đảm bảo an ninh trật tự	Chi phí vệ sinh môi trường bên	Chi phí sửa chữa ban đầu	Lợi nhuận trước thuế	Thuế TNDN (20%)	Lợi nhuận ròng	Tỷ lệ chiết khấu 10,0%	Quy về thời điểm hiện tại (chưa VAT)
38	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
39	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
40	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
41	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
42	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
43	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
44	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
45	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
46	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
47	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
48	1.679	324	1.001	95%	2.854	285	29	258	144		2.138	428	1.710	0,683	1.168
49	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
50	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
51	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
52	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
53	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
54	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
55	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
56	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
57	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
58	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
59	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
60	1.736	335	1.035	95%	2.951	295	30	258	144		2.224	445	1.780	0,621	1.105
Lấy kế dòng tiền quy về hiện tại:															
Tổng giá trị chưa bao gồm VAT:															
51.258															
51.258															

PHỤ LỤC 2: SO SÁNH ĐƠN GIÁ THUẾ HUBWAY

STT	BDS	TS TDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
1	Vị trí	14 Hubway đường Hồ Xuân Hương, Sầm Sơn, Thanh Hoá	Đường Hồ Xuân Hương, Sầm Sơn, Thanh Hoá	Đường Lê Lợi, Sầm Sơn, Thanh Hoá	Đường Lê Thành Tông, Sầm Sơn, Thanh Hoá
2	Tình trạng pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
3	Thông tin công trình	Nhà 1 tầng mái bằng	Nhà cấp 4	Nhà 2 tầng BTCT	Nhà cấp 4
4	Diện tích thuê	Diện tích cho thuê đa dạng từ 217m ² đến 908m ²	223m ²	Diện tích cho thuê tại tầng 1: 170m ²	150m ²
5	Môi trường an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
6	Thời điểm giao dịch	Tháng 3/2026	Tháng 3/2026	Tháng 3/2026	Tháng 3/2026
7	Giá thuê (đồng/m ² /tháng)		200.000	160.000	140.000
8	Nguồn thông tin		Phiếu thu thập thông tin số 1	Phiếu thu thập thông tin số 2	Phiếu thu thập thông tin số 3

TT	Yếu tố so sánh	TS thẩm định	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m ² /tháng)		200.000	160.000	140.000
1	Tình trạng pháp lý	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
2	Điều kiện thanh toán	Thanh toán 6 tháng 1 lần	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh	Không điều chỉnh
B	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		200.000	160.000	140.000
C	Điều chỉnh theo các yếu tố				
	Hạ tăng kỹ thuật	Hạ tăng kỹ thuật đồng bộ	Hạ tăng kỹ thuật đồng bộ	Hạ tăng kỹ thuật đồng bộ	Hạ tăng kỹ thuật đồng bộ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ² /tháng)		0	0	0
C1	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		200.000	160.000	140.000
	Đánh giá	Tốt	Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Vị trí	14 Hubway đường Hồ Xuân Hương, Sầm Sơn, Thanh Hoá	Đường Hồ Xuân Hương, Sầm Sơn, Thanh Hoá	Đường Lê Lợi, Sầm Sơn, Thanh Hoá	Đường Lê Thành Tông, Sầm Sơn, Thanh Hoá
	Tỷ lệ	100%	90%	60%	60%
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	40,00%	40,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ² /tháng)		20.000	64.000	56.000
C2	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		220.000	224.000	196.000
	Đánh giá	Vị trí view biển, thuận lợi phát triển kinh doanh biển, lượng khách du lịch dồi dào, nguồn thu lớn	Mặt đường Hồ Xuân Hương, tuy nhiên không tiếp giáp trực tiếp biển, đánh giá kém hơn TSTD	Vị trí trong khu dân cư, khả năng kinh doanh kém hơn TSTD	Vị trí trong khu dân cư, khả năng kinh doanh kém hơn TSTD



STT	BDS	TS TDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C3	Các tiêu chí				
	Diện tích thuê	Diện tích cho thuê đã đăng từ 217m ² đến 908m ²	223m ²	Diện tích cho thuê tại tầng 1: 170m ²	150m ²
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
C4	Mức điều chỉnh (đ/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		220.000	224.000	196.000
	Đánh giá	Tương đồng TSTD	Tương đồng TSTD	Tốt hơn TSTD	
	Tình hiện đại và độ mới của phần hoàn thiện, nội thất của tòa nhà.	Hoàn thiện sàn gạch Ceramic, tường gạch, trần thạch cao, cửa ra vào, cửa sổ bằng kính, đèn điện, hệ thống đường điện thoại, internet, hộp kỹ thuật, đầu chờ....	Hoàn thiện sàn gạch Ceramic, tường gạch, mái tôn, cửa ra vào, cửa sổ bằng kính, đèn điện, hệ thống đường điện thoại, internet, hộp kỹ thuật, đầu chờ....	Hoàn thiện sàn gạch Ceramic, tường gạch, cửa ra vào, cửa sổ bằng kính, đèn điện, hệ thống đường điện thoại, internet, hộp kỹ thuật, đầu chờ....	Hoàn thiện sàn gạch Ceramic, tường gạch, trần thạch cao, cửa ra vào, cửa sổ bằng kính, đèn điện, hệ thống đường điện thoại, internet, hộp kỹ thuật, đầu chờ....
C5	Tỷ lệ	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		30,00%	30,00%	30,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ² /tháng)		60.000	48.000	42.000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		280.000	272.000	238.000
C6	Đánh giá	Các Hubway được tu sửa hoàn thiện mới	Cho thuê hiện trạng, kém hơn TSTD	Cho thuê hiện trạng, kém hơn TSTD	Cho thuê hiện trạng, kém hơn TSTD
	Lợi thế kinh doanh, phạm vi kinh doanh	Được khai thác thêm khu vực bãi cát liền kề 10m tính từ chân công trình	Chi được sử dụng diện tích thuê	Chi được sử dụng diện tích thuê	Chi được sử dụng diện tích thuê
	Tỷ lệ	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		30%	30%	30%
C7	Mức điều chỉnh (đ/m ² /tháng)		60000	48000	42000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		340.000	320.000	280.000
	Đánh giá	Vị trí view biển, thuận lợi phát triển kinh doanh biển, lượng khách du lịch đi đảo, nguồn thu lớn	Gần TSTD, đánh giá tương đồng	Nằm xa biển hơn, đánh giá kém hơn TSTD	Nằm xa biển hơn, đánh giá kém hơn TSTD
	Giao thông	Tiếp giáp đường Hồ Xuân Hương rộng khoảng 35m	Tiếp giáp đường Hồ Xuân Hương rộng khoảng 35m	Tiếp giáp đường Lê Lợi rộng khoảng 35m	Tiếp giáp đường Lê Thánh Tông rộng khoảng 10m
C8	Tỷ lệ	100%	100%	100%	75%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ² /tháng)		0	0	35.000
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		340.000	320.000	315.000
C9	Đánh giá	Giao thông thuận lợi	Kém hơn so với TSTD	Kém hơn so với TSTD	Tương đương
	Môi trường, an ninh	Môi trường bình thường, an ninh tốt	Môi trường bình thường, an ninh tốt	Môi trường bình thường, an ninh tốt	Môi trường bình thường, an ninh tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

STT	BDS	TS TDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Các tiêu chí				
	Mức điều chỉnh (đ/m ² /tháng)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		340.000	320.000	315.000
	Đánh giá	Tốt	Tương đương	Tương đương	Tương đương
D	Mức giá chi dẫn (đ/m ²)		340.000	320.000	315.000
D1	Giá trị trung bình của mức giá chi dẫn (đ/m ²)	330.000			
D2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chi dẫn		3,03%	-3,03%	-4,55%
E	Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C				
E1	Số lần điều chỉnh		3	3	4
E2	Số điều chỉnh thuận (đ)		140.000	160.000	175.000
E3	Số điều chỉnh tuyệt đối		140.000	160.000	175.000
E4	Biên độ điều chỉnh		30%	40%	40%

PHỤ LỤC 3: BẢNG TÍNH BETA MỘT SỐ DOANH NGHIỆP TRONG NGÀNH KINH DOANH BDS

STT	Tên công ty	Mã CK	Sàn niêm yết	Nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn/ vốn chủ sở hữu (D/E)	β_U	(1-T)	Beta U (dnss)	Nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn/Tổng nguồn vốn
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)	(5)	(6)	(6)	(5)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang	LGL	HSX	1,06	1,90	80%	1,03	51,48%
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long	MH3	UPCOM	1,11	1,03	80%	0,55	52,51%
3	Công ty Cổ phần Victory Group	PTL	HSX	1,30	1,56	80%	0,77	56,49%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội	XDH	UPCOM	0,56	0,08	80%	0,06	35,85%
5	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn	RCL	HNX	0,72	0,25	80%	0,16	41,72%
6	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	SZB	HNX	1,33	0,07	80%	0,03	57,00%
7	Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam - CTCP	GVV	UPCOM	1,38	0,46	80%	0,22	57,92%
8	Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố	FDC	HSX	0,82	0,59	80%	0,36	45,10%
9	Công ty Cổ phần địa ốc First Real	FIR	HSX	0,81	0,38	80%	0,23	44,60%
10	Công ty Cổ phần Thế kỷ 21	C21	UPCOM	0,54	0,49	80%	0,34	35,12%
	Trung Bình/ Average			1,00	0,68	80%	0,38	47,8%

Nguồn/ Source: hnx.vn, hsx.vn, cafe.vn

I. Tính Beta B1 doanh nghiệp cần thẩm định giá

Beta (β_U)	0,38
1-T	80%
D/E	1,00
Beta (β_{DN})	0,68

II. Tính Re (Chi phí sử dụng vốn CSH)

Beta (β)	0,68
Risk free rate (Rf)	3,08%
Phần bù rủi ro thị trường (MRP)	8,94%
$Re = Rf + \beta_U \times MRP$	9,10%

III. Tính WACC

Rd	13,00%
Fd	47,8%
(1-T)	80,0%
Re	9,1%
WACC	52,2%
	10,00%

IV. Thuyết minh tính toán WACC

$$WACC = \frac{E}{E+D} \times R_e + \frac{D}{E+D} \times R_d \times (1 - T_c)$$

* Công thức tính WACC:

Trong đó:

WACC: Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền

E: Vốn sở hữu

D: Vốn vay

Re: Chi phí vốn sở hữu

Rd: Chi phí vốn vay

Tc: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

* Xác định các chỉ tiêu trong WACC:

- D/(E+D): Tỷ lệ % tài trợ bằng nợ vay. VVFC xác định theo tỷ lệ của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang giao dịch tại Sàn chứng khoán Việt Nam (HNX, HNX và UPCOM), tỷ lệ được xác định là: 47,8%;

- E/(E+D): Tỷ lệ % tài trợ bằng vốn chủ sở hữu. VVFC xác định theo tỷ lệ của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang giao dịch tại Sàn chứng khoán Việt Nam (HNX, HNX và UPCOM), tương ứng với: 100% - 47,8% = 52,2%;

- Re: Chi phí vốn sở hữu hoặc Tỷ suất lợi nhuận mong muốn của các cổ đông (chi phí vốn cổ phần), xác định theo công thức tại mô hình CAMP: $Re = Rf + \beta L \times (Rm - Rf)$
+ Rf: Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất với thời điểm thẩm định giá. Cụ thể là lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm do Kho bạc Nhà nước phát hành, công bố kết quả trung bình 10 năm là 4,14%, $Rf = 4,14\%$ (Nguồn: hnx.vn)

+ Rm - Rf: Phần bù rủi ro thị trường được ước tính bằng tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán (Rm) trừ đi tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (Rf). Tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán Việt Nam được VVFC ước tính theo phương pháp thống kê theo chỉ số VN-Index trong giai đoạn 10 năm gần nhất với thời điểm thẩm định giá, chỉ số VN-Index là chỉ số đóng cửa của 60 phiên giao dịch cuối cùng của tháng. $Rm = 10,61\%$. Phần bù rủi ro thị trường = $13,07\% - 4,14\% = 8,94\%$.

+ βL : Hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định được ước tính thông qua hệ số rủi ro của các cổ phần của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và được thực hiện theo phương pháp hồi quy biến động giá của cổ phiếu với biến động giá của thị trường (trong đó biến động giá được xác định theo tháng và tối thiểu 5 năm, đối với doanh nghiệp không có đủ số liệu 5 năm thì tính từ ngày doanh nghiệp niêm yết hoặc đăng ký giao dịch), theo công thức sau: $\beta L = \text{Hệ số phương sai (cổ phiếu, thị trường)} / \text{Phương sai của thị trường}$

Do có sự khác nhau về cơ cấu vốn giữa các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, VVFC điều chỉnh hệ số rủi ro của doanh nghiệp theo các bước sau:

Bước 1: Loại bỏ sự ảnh hưởng của cơ cấu vốn trong hệ số rủi ro theo công thức: $\beta U = \beta L / (1 + D/E) \times (1 - t)$

Trong đó:

βU : Hệ số rủi ro phi đòn bẩy

βL : Hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn của doanh nghiệp

D/E: Tỷ trọng nợ trên vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

t: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Bước 2: Tính toán hệ số rủi ro phi đòn bẩy bình quân (βU bình quân) của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản: Chi tiết như bảng tính trên

Bước 3: Ước tính hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn (βL) của tài sản thẩm định giá theo công thức: $\beta L = \beta U \times \text{bình quân } \beta U \times (1 + D/E) \times (1 - t)$

$\beta L = 0,59 \times [1 + 1 \times (1 - 20\%)] = 1,06$

$Re = 3,08\% + 1,06 \times (8,94\%) = 12,5\%$

- Rd: Chi phí sử dụng nợ dài hạn được xác định theo lãi suất cho vay phổ biến của các tổ chức tín dụng (Ngân hàng Thương mại Nhà nước) đối với khách hàng trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 11% - 15%/năm đối với trung và dài hạn, phổ biến trung bình 8%/năm. Từ văn lựa chọn Rd tại thời điểm thẩm định giá là: 13%.

- Tc: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Như vậy WACC được xác định như sau:

$WACC = 8\% \times 47,8\% \times (1 - 20\%) + 12,5\% \times 52,2\% = 10,0\%$.

PHỤ LỤC 4: THÔNG TIN TÀI SẢN ĐƯỢC XÁC LẬP QUYỀN SỞ HỮU TOÀN DÂN

Số TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản đoàn kiểm tra 13/02/2026)
I	Hạng mục công trình kiến trúc, cảnh quan					
1	Các công trình Hubway (công trình bar-coffee)					
1.1	Hubway 14 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 75,7m x 12,0m, diện tích xây dựng 908,5m ² , chiều cao "tầng 3,2m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m" và hệ thống cửa, vách kính, hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính xung quanh nguyên vẹn, cửa bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát "nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; một số bóng đèn bị cháy;" khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; đá ốp trên cầu xuống cấp, bong tróc; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể: -Vách kính mặt biển, 3vách VK1(3900x2300) hỏng hoàn toàn, 1vách VK2 (1655x2300) hỏng hoàn "toàn.Các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề." -Vách kính mặt đường Hồ Xuân Hương hỏng 1 bên cánh mở vách VK1(3900x2300), các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Hỏng hoàn toàn 2 cửa vệ sinh D3(800x2200). Hỏng hoàn toàn 2 cửa D2 (900x2200). -Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần hư hỏng toàn bộ, gạch lát nền xuống cấp;hệ thống điện hư hỏng toàn bộ, hệ thống nước hư hỏng toàn bộ; khu vệ sinh hư hỏng toàn bộ có thể hư hỏng 3 Toilet, 4Lavabo, 4 tiểu đứng và các vành ngăn. -Sân mặt biển hư hỏng toàn bộ.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.2	Hubway 2 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng "3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ" thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính xung quanh nguyên vẹn, cửa bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát "nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ;" một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:-Vách kính mặt biển 1 vách VK1(5920x3500) hỏng toàn bộ, 1 vách VK2 (3450x3500) hỏng 2 cánh "mở. Các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay" nắm, bản lề. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao năm mốc, xuống cấp, gạch lát nền xuống cấp, quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 3 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điệncài tạo đi nổi ngoài nhà -Sân mặt biển hư hỏng bong tróc, bạc màu.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.3	Hubway 3 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính bị vỡ 01 tấm, cửa bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:-Vách kính mặt biển 2 vách VK1(5920x3500) hỏng 1 bên cánh , 1 vách VK2(3450x3500) hỏng 1 bên "cánh", các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài" nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao năm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp, quạt "thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư" hỏng 3 Toilet, 3 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà -Sân mặt biển hư hỏng bong tróc, bạc màu.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn

Số TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản đoàn kiểm tra 13/02/2026)
1.4	Hubway 7 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; cửa cuốn hoen gỉ, xuống cấp; trần thả bị hư hỏng, xuống cấp, ko đảm bảo thẩm mỹ; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn, gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh nhà hư hỏng phụ kiện tay nắm bản lề. -Cửa cuốn mặt biển: + 2 cửa cuốn (3935x3500) hỏng toàn bộ, 2 cửa cuốn (3330x3500) hỏng toàn bộ -Cửa cuốn đường Hồ Xuân Hương: + 2 cửa cuốn (5920x3500) hỏng toàn bộ. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp, gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điencải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.5	Hubway 8 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể - Vách kính mặt biển 1 vách VK2(3450x3500) 2 cánh mở, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề -Vách kính đường Hồ Xuân Hương: Hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điencải tạo đi nổi ngoài nhà -Sân mặt biển hư hỏng toàn bộ.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.6	Hubway 11 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 25,33m x 12,02m, diện tích xây dựng 304,5m ² , chiều cao tầng 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điencải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.7	Hubway 4 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh nhà nguyên vẹn, hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điencải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn

010
C
C
PHÂN
- D
NG
ING

Số TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản đoàn kiểm tra 13/02/2026)
1.8	Hubway 5 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:- Vách kính mặt biển 1 vách VK1(7075x2700) hỏng toàn bộ, 1 vách VK2(3660x2700) hỏng toàn bộ, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. -Vách kính đường Hồ Xuân Hương: 1 vách VK1(7075x2700) hỏng toàn bộ,các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp, gạch lát nền xuống cấp, quạt thông gió hoen gỉ, một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.9	Hubway 9 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể:- Vách kính mặt biển 1Cửa đi D2(1800x2300) hỏng 1 bên cánh, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. -Vách kính đường Hồ Xuân Hương: Hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp, gạch lát nền xuống cấp, quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà. -Sân mặt biển hư hỏng	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.10	Hubway 12 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm, bàn quầy bar trong nhà	Công trình	1	Kính bị vỡ 01 tấm, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; Vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp, gạch lát nền xuống cấp, quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điệncải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1.11	Hubway 13 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có diện tích xây dựng 281m ² , chiều cao tầng tính theo từng vị trí, cao nhất là 4,95m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hỏng bản lề một số vị trí; cửa vào khu vệ sinh, khu bếp bị tháo mất; trong nhà dẫn tường màu đen; trần thả hư hỏng; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; Vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cải tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp, gạch lát nền xuống cấp, quạt thông gió hoen gỉ, một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vánh ngăn; vỏ tủ điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điệncải tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn

Số TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản đoàn kiểm tra 13/02/2026)
1,12	Hubway 6 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 11,82m x 25,46m, diện tích xây dựng 274m ² , chiều cao tầng là 3,55m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,5m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hông bán lẻ một số vị trí; khung trang trí ngoài nhà gi sắt; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; Vô tú điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà, một số vị trí bị chập cháy	Kính xung quanh hư hỏng cụ thể - Vách kính mặt biển: 1 vách VK1 hông 2 cánh mở 2000x2400, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm, bản lề. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vô tú điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,13	Hubway 10 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 11,82m x 25,46m, diện tích xây dựng 274m ² , chiều cao tầng là 3,55m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,5m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm	Công trình	1	Kính quanh nhà nguyên vẹn, cửa kính bị hỏng khóa, hông bán lẻ một số vị trí; khung trang trí ngoài nhà gi sắt; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; vô tú điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà, một số vị trí bị chập cháy	Kính xung quanh hư hỏng hông phụ kiện tay nắm, bản lề, phần kính nguyên vẹn. - Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần thạch cao nấm mốc, xuống cấp; gạch lát nền xuống cấp; quạt thông gió hoen gỉ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn; vô tú điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
1,14	Hubway 15 (Công trình có quy mô 01 tầng, công trình có kích thước 24,08m x 9,58m, diện tích xây dựng 217m ² , chiều cao 3,5m, cốt nền hoàn thiện cao hơn sân hoàn thiện 0,15m) và hệ thống điện, bóng đèn, nhà vệ sinh nam/nữ, bể nước ngầm	Công trình	1	Kính xung quanh nguyên vẹn, cửa bị hỏng khóa, hông bán lẻ một số vị trí; sơn ngoài nhà bong tróc, bám bẩn; gạch lát nền xuống cấp, trám và nhiều chỗ; một số bóng đèn bị cháy; khu vệ sinh xuống cấp, hư hỏng; đá ốp trên cầu xuống cấp, bong tróc; vô tú điện ngoài nhà hoen gỉ, hệ thống điện cài tạo đi nổi ngoài nhà	Kính xung quanh hư hỏng, cụ thể: Vách kính mặt biển 1 vách VK1(5920x3480) hông toàn bộ, 1 vách VK2 (5920x3480) hông toàn bộ. Vách kính mặt đường Hồ Xuân Hương 1 vách VK1(5920x3480) hông toàn bộ, 2 cửa vệ sinh DW(770x2180) hông toàn bộ, các cửa còn lại bị hỏng phụ kiện tay nắm bản lề. Vị trí; sơn ngoài nhà và trong nhà bong tróc, bám bẩn; hệ trần hư hỏng toàn bộ, gạch lát nền xuống cấp, hệ thống điện hư hỏng toàn bộ, hệ thống nước hư hỏng toàn bộ, khu vệ sinh hư hỏng toàn bộ, hư hỏng 3 Toilet, 2 Lavabo, 2 tiểu đứng và các vành ngăn. Sân mặt biển hư hỏng.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
2	Công trình tầm trần ngoài trời; bao gồm: bể nước ngầm, sân lát gạch bát, cây thép gắn vòi sen, hệ thống điện	Công trình	7	Nền gạch bát xuống cấp, không bằng phẳng; cây gắn vòi sen hoen gỉ một số vị trí; vòi sen hỏng khóa, bị mất một số	Hư hỏng toàn bộ nền gạch, cây gắn vòi sen, vòi sen, khóa vòi sen.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
2,1	Mẫu 1 có diện tích xây dựng 146 m ²	Công trình				
2,2	Mẫu 2 có diện tích xây dựng 126,2 m ²	Công trình				
2,3	Mẫu 3 có diện tích xây dựng 133,2 m ²	Công trình				
3	Công trình tầm trần trong nhà (Công trình có quy mô 01 tầng, mặt bằng hình chữ nhật có kích thước 12,0m x 10,22m; chiều cao nhà tính là 3,0m); gồm khu nhà xây dựng kiên cố, hệ thống điện, bóng đèn, khu vệ sinh	Công trình	10	Sơn tường bong tróc, bám bẩn; khu vệ sinh và thay đồ hư hỏng, xuống cấp; cửa hông khóa, hông bán lẻ; kính cửa chính, cửa sổ nhiều vị trí bị vỡ	Sơn tường bong tróc, bám bẩn; khu vệ sinh và thay đồ hư hỏng, xuống cấp; cửa hông khóa, hông bán lẻ; kính cửa chính, 18 cửa sổ bị hỏng hoàn toàn.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
4	Khu vui chơi trẻ em (Khu vui chơi trẻ em có diện tích xây dựng 1200m ²)	Công trình	1	Một số thiết bị; nhà liên hoàn, nhà bóng... đã hư hỏng, xuống cấp, không sử dụng được	Thực tế không còn	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn

Số TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Số lượng	Tình trạng tài sản (theo Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 21/01/2026 của UBND tỉnh Thanh Hóa)	Chi tiết khảo sát theo báo cáo của đơn vị tư vấn (Công ty TNHH một thành viên HTECH CAPITAL)	Nguyên trạng tài sản (theo biên bản đoàn kiểm tra 13/02/2026)
5	Cảnh quan, thảm thực vật	Công trình	1	Cây dừa, bàng, phi lao...	Cây dừa, bàng, phi lao... Các cây trên trồng không thẳng hàng; nhiều vị trí cây bị gãy đổ; chỗ trồng dày, chỗ mỏng.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
II	Hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật					
1	Hệ thống thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống ống uPVC và ống HDPE chạy dọc tường chân; dọc tuyến bố trí các hố ga xây gạch, tấm đan BTCT, song chắn rác bằng gang.	Hệ thống	1	Từ lâu không còn hoạt động, cát bồi lắng trong hố ga và đường ống. Vị trí đường Lê Lai bị đứt, gây đường ống	Hiện bị hư hỏng, bồi lấp, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
2	Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sử dụng hệ thống ống uPVC; dọc tuyến bố trí các hố ga xây gạch, tấm đan BTCT	Hệ thống	1	Từ lâu không còn hoạt động, cát bồi lắng trong hố ga và đường ống	Hiện bị hư hỏng, bồi lấp, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
3	Hệ thống cấp nước: Đường ống cấp nước được bố trí dọc sát mép vỉa hè phía Đông đường Hồ Xuân Hương, sử dụng ống nhựa HDPE. Tại các vị trí qua đường, qua cống được lồng trong ống thép bảo vệ	Hệ thống	1	Sử dụng ổn định	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
4	Tường chắn cát: Từ mép vỉa hè đường Hồ Xuân Hương ra phía biển 20m, tường chắn bằng BTCT	Hệ thống	1	Vị trí giao với đường Lê Lai bị hư hỏng	Một số vị trí bị hư hỏng cục bộ.	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
5	Sàn lát mặt bằng: hướng dốc từ Tây sang Đông, vật liệu sàn nền sử dụng cát	Hệ thống	1	Nền sàn lát không còn bằng phẳng, nhiều vị trí bị lồi	Nền sàn lát không còn bằng phẳng, nhiều vị trí bị lồi	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
6	Hệ thống thông tin liên lạc: Đường ống HDPE nằm dọc trên vỉa hè các tuyến đường giao thông	Hệ thống	1	Đang hoạt động, sử dụng hệ thống cáp ngầm viễn thông Viettel	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
7	Hệ thống cấp điện: Dây dẫn đi ngầm trong rãnh chôn cáp	Hệ thống	1	Đang hoạt động	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
8	Hệ thống đường dây, vị trí lắp camera	Hệ thống	1	Các mắt camera không đầy đủ, hư hỏng, chưa kết nối server	Hiện trạng không còn	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
9	Hệ thống âm thanh tại các điểm kinh doanh	Hệ thống	1	Dạng âm trần, hệ thống âm ly đang hỏng	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
10	Hệ thống cột điện cao áp (Chiếu sáng bãi biển sử dụng cột thép tròn cao 15m, mỗi cột 03 bóng đèn Metal Halide 1500W. Móng cột bê tông đá 2x4 M200, lót bê tông đá 4x6 M100 dày 10cm. Dây dẫn sử dụng cáp Cu/XLPE/ PVC - 4x16 mm ² luồn trong ống HDPE)	Hệ thống		Đang có, hiện tại chưa vận hành	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
11	Chòi quan sát (Công trình có chiều cao tính từ mặt đất tự nhiên (cốt ±0.00) đến đỉnh mái là 4,65m. Kết cấu công trình sử dụng hệ khung BTCT chịu lực, kết cấu móng đơn BTCT)	Công trình	7	Đã xuống cấp	Đã xuống cấp	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn
12	Trạm biến áp (01 trạm công suất 400kVA, 03 trạm công suất 320kVA)	Trạm	4	Đang hoạt động	Hiện bị hư hỏng, không còn hoạt động	Hiện trạng phù hợp với đánh giá của đơn vị tư vấn

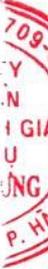
PHỤ LỤC 5: BẢNG TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

(Căn cứ theo Thông tư 60/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2025)

DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	Hệ số	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
1	Chi phí xây dựng				16.462.890.496	1.326.004.653	17.788.895.149	Gxd
1.1	Chi phí xây dựng công trình chính				16.462.890.496	1.326.004.653	17.788.895.149	
1.1.1	TRỒNG CÂY BÓ SUNG		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	5.824.660.316	465.972.825	6.290.633.141	
1.1.2	HUBWAYS 2		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	233.411.077	18.696.750	252.107.827	
1.1.3	HUBWAYS 3		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	208.117.352	16.673.154	224.790.506	
1.1.4	HUBWAYS 4		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	106.675.629	8.534.050	115.209.679	
1.1.5	HUBWAYS 5		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	188.900.620	15.112.050	204.012.670	
1.1.6	HUBWAYS 6		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	130.464.775	10.440.853	140.905.628	
1.1.7	HUBWAYS 7		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	302.650.360	24.215.922	326.866.282	
1.1.8	HUBWAYS 8		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	229.788.623	18.418.076	248.206.699	
1.1.9	HUBWAYS 9		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	202.833.324	16.263.858	219.097.182	
1.1.10	HUBWAYS 10		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	85.444.416	6.835.553	92.279.969	
1.1.11	HUBWAYS 11		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	157.315.537	12.589.136	169.904.673	
1.1.12	HUBWAYS 12		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	114.905.399	9.192.432	124.097.831	
1.1.13	HUBWAYS 13		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	143.615.284	11.489.223	155.104.507	
1.1.14	HUBWAYS 14		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	592.169.175	47.395.724	639.564.899	
1.1.15	HUBWAYS 15		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	757.070.697	60.690.400	817.761.097	
1.1.16	TẮM TRẮNG TRONG NHÀ - TẮM TRẮNG 3		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	83.524.692	6.681.975	90.206.667	
1.1.17	TẮM TRẮNG TRONG NHÀ - TẮM TRẮNG 4		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	84.324.629	6.745.970	91.070.599	
1.1.18	TẮM TRẮNG TRONG NHÀ - TẮM TRẮNG 6		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hàng mục	84.324.629	6.745.970	91.070.599	



STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	Hệ số	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KỶ HIỆU
1.1.19	TẮM TRẮNG TRONG NHÀ - TẮM TRẮNG 7		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hạng mục	85.581.404	6.846.512	92.427.916	
1.1.20	TẮM TRẮNG TRONG NHÀ - TẮM TRẮNG 8		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hạng mục	85.581.404	6.846.512	92.427.916	
1.1.21	TẮM TRẮNG NGOÀI TRỜI - MẤU 15M (4 NHÀ)		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hạng mục	1.372.228.000	111.492.124	1.483.720.124	
1.1.22	TẮM TRẮNG NGOÀI TRỜI - MẤU 30M (02 NHÀ)		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hạng mục	973.011.492	79.286.733	1.052.298.225	
1.1.23	TẮM TRẮNG NGOÀI TRỜI - MẤU 45M		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hạng mục	693.047.146	56.574.455	749.621.601	
1.1.24	TẮM TRẮNG MIỀN PHÍ (04 NHÀ)		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hạng mục	1.345.783.351	111.152.164	1.456.935.515	
1.1.25	BỐ KẾ		1	Theo bảng tổng hợp dự toán hạng mục	2.377.461.165	191.112.232	2.568.573.397	
2	Chi phí quản lý dự án	2,617%		(Gxd+Gtb) trước thuế x tỷ lệ	430.833.844		430.833.844	Gqlda
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				861.361.206	68.908.895	967.626.781	Gtv
3.1	Chi phí khảo sát, lập báo cáo KTKT			QĐ số 146/QĐ-UBND ngày 13/01/2026	324.393.519	25.951.481	350.345.000	
3.2	Chi phí thẩm tra Báo cáo kinh tế - kỹ thuật (Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0	1,2	Gxd trước thuế x tỷ lệ	70.329.468	5.626.357	75.955.825	
3.3	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng (Bảng 2.19 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0,347%		Dự toán gói thầu XD trước thuế x tỷ lệ	57.126.230	4.570.098	61.696.328	
3.4	Chi phí giám sát thi công xây dựng (Bảng 2.21 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	2,366%		Dự toán gói thầu XD trước thuế x tỷ lệ	389.511.989	31.160.959	420.672.948	
3.5	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng (Bảng 2.23 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	4,072%		Gks trước thuế x tỷ lệ				
3.6	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu (Nghị định 214/2025/NĐ-CP)	0,1%		Dự toán gói thầu XD+TB sau thuế x tỷ lệ			18.678.340	
3.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 214/2025/NĐ-CP)	0,1%		Dự toán gói thầu XD+TB sau thuế x tỷ lệ			18.678.340	
3.8	Chi phí thẩm định giá			Tam tính	20.000.000	1.600.000	21.600.000	
4	Chi phí khác				210.354.438	11.519.191	221.873.629	Gk
4.1	Chi phí bảo hiểm công trình (Phụ lục III, Nghị định số 67/2023/NĐ-CP)	0,08%		Gxd sau thuế x tỷ lệ	14.231.116	1.138.489	15.369.605	
4.2	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Nghị định 254/2025/NĐ-CP)	0,364%	50%	Giá trị quyết toán do chủ đầu tư đề nghị phê duyệt; Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	36.364.550		36.364.550	
4.3	Chi phí kiểm toán độc lập (Nghị định 254/2025/NĐ-CP)	0,596%		Giá trị cần kiểm toán của dự án; Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	119.209.352	9.536.748	128.746.100	
4.4	Chi phí công tác giám sát, đánh giá đầu tư (Nghị định 84/2015/NĐ-CP)			Tam tính	30.000.000		30.000.000	

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	Hệ số	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KỶ HIỆU
4.5	Chi phí thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật (Thông tư 12/2021/TT-BXD)	15%		Chi phí thẩm tra Báo cáo kinh tế - kỹ thuật x tỷ lệ	10.549.420	843.954	11.393.374	
5	Chi phí dự phòng						582.276.882	Gdp
5.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	3%		(Ggpm _b +Gxd+Gtb+Gqlda+Giv + Gk) sau thuế x tỷ lệ			582.276.882	
	Tổng cộng				17.965.439.984	1.406.432.739	19.991.506.285	Gxdct
	Làm tròn						19.991.506.000	

Bảng chữ: Mười chín tỷ chín trăm chín mươi một triệu năm trăm linh sáu nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀI GÒN
HẠNG MỤC: TRỒNG CÂY BÓ SUNG

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	4.740.174.942	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	4.712.174.942	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	28.000.000	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	278.149.740	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	238.416.278	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	39.733.462	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x 1	278.149.740	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	79.556.241	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	79.556.241	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá		CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x 1	79.556.241	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	5.097.880.923	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	270.187.689	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	50.978.809	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	101.957.618	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	423.124.116	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	303.655.277	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	5.824.660.316	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	465.972.825	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	6.290.633.141	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	6.290.633.141	
	Làm tròn		6.290.633.000	

Bảng chữ: Sáu tỷ hai trăm chín mươi triệu sáu trăm ba mươi ba nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 2

		<i>Đơn vị tính: đồng</i>		
STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	129.970.487	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	99.056.438	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	30.914.049	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLPG + CLVLP	1.193.216	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.163.385	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	29.831	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	72.890.806	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	63.802.538	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	9.088.268	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	72.890.806	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	232.405	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	219.295	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	13.110	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	232.405	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	204.286.914	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	10.827.206	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	2.042.869	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	4.085.738	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	16.955.813	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	12.168.350	TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	233.411.077	G
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	18.696.750	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	252.107.827	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	252.107.827	
	Làm tròn		252.108.000	

Bảng chữ: Hai trăm năm mươi hai triệu một trăm linh tám nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 3

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
I	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	108.148.671	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	75.525.868	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	32.622.803	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP	1.188.291	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.158.582	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	29.709	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	72.579.909	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	63.532.113	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	9.047.796	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	72.579.909	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	232.374	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	219.289	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	13.085	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	232.374	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	182.149.245	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
I	Chi phí chung	T x 5,3%	9.653.910	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	1.821.492	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	3.642.985	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	15.118.387	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	10.849.720	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	208.117.352	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	16.673.154	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	224.790.506	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	224.790.506	
	Làm tròn		224.791.000	

Bảng chữ: Hai trăm hai triệu bốn triệu bảy trăm chín mươi một nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 4

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	46.312.377	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	29.797.621	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	16.514.756	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	47.050.668	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	41.173.248	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	5.877.420	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	47.050.668	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	1.997	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.933	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	64	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	1.997	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	93.365.042	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	4.948.347	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	933.650	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	1.867.301	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	7.749.298	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	5.561.289	TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	106.675.629	G
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	8.534.050	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	115.209.679	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	115.209.679	
	Làm tròn		115.210.000	

Bảng chữ: Một trăm mười lăm triệu hai trăm mười nghìn đồng./.



BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 5

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	116.652.777	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	100.138.021	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	16.514.756	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	48.675.531	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	42.591.779	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	6.083.752	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	48.675.531	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	1.997	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.933	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	64	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	1.997	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	165.330.305	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	8.762.506	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	1.653.303	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	3.306.606	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	13.722.415	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	9.847.900	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	188.900.620	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	15.112.050	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	204.012.670	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	204.012.670	
	Làm tròn		204.013.000	

Bảng chữ: Hai trăm linh bốn triệu không trăm mười ba nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 6

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	59.584.380	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	43.451.378	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	16.133.002	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLPG + CLVLP	183.529	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	178.941	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	4.588	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	54.178.075	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	47.410.620	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	6.767.455	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	54.178.075	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	239.883	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	226.354	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	13.529	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	239.883	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	114.185.867	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	6.051.851	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	1.141.859	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	2.283.717	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	9.477.427	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	6.801.481	TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	130.464.775	G
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	10.440.853	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	140.905.628	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	140.905.628	
	Làm tròn		140.906.000	

Bảng chữ: Một trăm bốn mươi triệu chín trăm linh sáu nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HUƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 7

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KỸ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	197.641.826	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	173.101.246	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	24.540.580	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP	194.641	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	189.775	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	4.866	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	67.009.935	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	58.646.067	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	8.363.868	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	67.009.935	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	40.374	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	38.157	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	2.217	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	40.374	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	264.886.776	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	14.038.999	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	2.648.868	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	5.297.736	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	21.985.603	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	15.777.981	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	302.650.360	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	24.215.922	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	326.866.282	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	326.866.282	
	Làm tròn		326.866.000	

Bảng chữ: Ba trăm hai mươi sáu triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 8

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	120.617.074	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	83.348.695	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	37.268.379	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLPG + CLVLP	1.749.310	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.705.575	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	43.735	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	78.409.293	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	68.641.789	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	9.767.504	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	78.409.293	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	340.778	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	321.557	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	19.221	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	340.778	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	201.116.455	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	10.659.172	C
2	Chi phí nhà tạm ở và điều hành thi công	T x 1%	2.011.165	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	4.022.329	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	16.692.666	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	11.979.502	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	229.788.623	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	18.418.076	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	248.206.699	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	248.206.699	
	Làm tròn		248.207.000	

Bảng chữ: Hai trăm bốn mươi tám triệu hai trăm linh bảy nghìn đồng./.



BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 9

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu - Đơn giá vật liệu gốc - Chênh lệch giá vật liệu	(VLG + CLVL) Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	108.674.740 77.214.204 31.460.536	VL VLG CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10% - Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc - Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	1.859.622 1.813.130 46.492	VLP VLPG CLVLP
3	Chi phí nhân công - Đơn giá nhân công gốc - Chênh lệch giá nhân công - Hệ số điều chỉnh nhân công	BNC Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá (NCG + CLNC) x I	66.629.004 58.332.481 8.296.523 66.629.004	NC NCG CLNC BNC
4	Chi phí máy thi công - Đơn giá máy thi công gốc - Chênh lệch giá máy thi công - Hệ số điều chỉnh máy thi công	BM Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá (MG + CLM) x I	361.172 340.774 20.398 361.172	M MG CLM BM
II	Chi phí trực tiếp CHI PHÍ GIÁN TIẾP	VL + VLP + NC + M	177.524.538	T
1	Chi phí chung	T x 5,3%	9.408.801	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	1.775.245	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	3.550.491	TT
III	Chi phí gián tiếp THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	C + LT + TT (T + GT) x 5,5%	14.734.537 10.574.249	GT TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	T + GT + TL (G - VLP) x 8% + VLP x 10%	202.833.324 16.263.858	G GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	219.097.182	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	219.097.182	
	Làm tròn		219.097.000	

Bảng chữ: Hai trăm mười chín triệu không trăm chín mươi bảy nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 10

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	30.955.538	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	17.583.963	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	13.371.575	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	43.825.599	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	38.341.361	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	5.484.238	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	43.825.599	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	1.843	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.784	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	59	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	1.843	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	74.782.980	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	3.963.498	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	747.830	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	1.495.660	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	6.206.988	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	4.454.448	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	85.444.416	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	6.835.553	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	92.279.969	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	92.279.969	
	Làm tròn		92.280.000	

Bảng chữ: Chín mươi hai triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS II

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu - Đơn giá vật liệu gốc - Chênh lệch giá vật liệu	(VLG + CLVL)	77.579.889	VL
2	Chi phí vật liệu VAT 10% - Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc - Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP	51.363.291	VLG
3	Chi phí nhân công - Đơn giá nhân công gốc - Chênh lệch giá nhân công - Hệ số điều chỉnh nhân công	VLP + CLVLP BNC	26.216.598	CLVL
4	Chi phí máy thi công - Đơn giá máy thi công gốc - Chênh lệch giá máy thi công - Hệ số điều chỉnh máy thi công	BNC (NCG + CLNC) x I	194.641	VLP
	Chi phí gián tiếp		189.775	VLPG
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP		4.866	CLVLP
1	Chi phí chung	BM	59.871.387	NC
2	Chi phí nhà tạm ở và điều hành thi công		52.408.073	NCG
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế		7.463.314	CLNC
	Chi phí giám tiếp		59.871.387	BNC
III	THU NHẬP CHỊU THUÊ TÍNH TRƯỚC		40.374	M
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG		38.157	MG
	Chi phí xây dựng sau thuế		2.217	CLM
	Tổng cộng		40.374	BM
	Làm tròn		137.686.291	T
			7.297.373	C
			1.376.863	LT
			2.753.726	TT
			11.427.962	GT
			8.201.284	TL
			157.315.537	G
			12.589.136	GTGT
			169.904.673	Gxd
			169.904.673	
			169.905.000	

Bảng chữ: Một trăm sáu mươi chín triệu chín trăm linh năm nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS I2

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	52.606.527	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	35.802.881	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	16.803.646	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLP
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		VLP
3	Chi phí nhân công	BNC	47.959.562	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	41.970.174	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	5.989.388	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	47.959.562	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	1.843	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.784	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	59	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	1.843	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	100.567.932	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	5.330.100	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	1.005.679	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	2.011.359	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	8.347.138	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	5.990.329	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	114.905.399	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	9.192.432	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	124.097.831	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	124.097.831	
	Làm tròn		124.098.000	

Bảng chữ: Một trăm hai mươi bốn triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng./.



BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS I3

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu - Đơn giá vật liệu gốc - Chênh lệch giá vật liệu	(VLG + CLVL)	78.010.927	VL
2	Chi phí vật liệu VAT 10% - Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc - Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá VLPG + CLVLP	61.726.401 16.284.526	VLG CLVL
3	Chi phí nhân công - Đơn giá nhân công gốc - Chênh lệch giá nhân công - Hệ số điều chỉnh nhân công	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá BNC	47.682.734	VLP VLP CLVLP
4	Chi phí máy thi công - Đơn giá máy thi công gốc - Chênh lệch giá máy thi công - Hệ số điều chỉnh máy thi công	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá (NCG + CLNC) x I BM	41.725.310 5.957.424 47.682.734	NC NCG CLNC BNC
II	Chi phí trực tiếp CHI PHÍ GIÁN TIẾP	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá (MG + CLM) x I VL + VLP + NC + M	1.843 1.784 59 1.843 125.695.504	M MG CLM BM T
1	Chi phí chung	T x 5,3%	6.661.862	C
2	Chi phí nhà tạm ở và điều hành thi công	T x 1%	1.256.955	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	2.513.910	TT
III	Chi phí gián tiếp THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	C + LT + TT (T + GT) x 5,5%	10.432.727	GT
IV	Chi phí xây dựng trước thuế THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	T + GT + TL (G - VLP) x 8% + VLP x 10%	7.487.053 143.615.284	TL G
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	11.489.223	GTGT
	Tổng cộng	Gxd	155.104.507	Gxd
	Làm tròn		155.105.000	

Bảng chữ: Một trăm năm mươi lăm triệu năm trăm linh năm nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 14

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	376.562.666	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	299.006.576	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	77.556.090	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP	1.109.505	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.081.766	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	27.739	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	139.919.505	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	122.695.710	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	17.223.795	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	139.919.505	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	688.838	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	639.945	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	48.893	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	688.838	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	518.280.514	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	27.468.867	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	5.182.805	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	10.365.610	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	43.017.282	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	30.871.379	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	592.169.175	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	47.395.724	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	639.564.899	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	639.564.899	
	Làm tròn		639.565.000	

Bảng chữ: Sáu trăm ba mươi chín triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: HUBWAYS 15

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	493.485.625	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	405.520.619	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	87.965.006	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP	6.237.224	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	5.632.196	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	605.028	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	160.583.048	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	140.848.370	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	19.734.678	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x 1	160.583.048	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	2.300.341	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	2.073.939	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	226.402	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x 1	2.300.341	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	662.606.238	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	35.118.131	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	6.626.062	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	13.252.125	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	54.996.318	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	39.468.141	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	757.070.697	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	60.690.400	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	817.761.097	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	817.761.097	
	Làm tròn		817.761.000	

Bảng chữ: Tám trăm mười bảy triệu bảy trăm sáu mươi mốt nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TÁM TRÁNG TRONG NHÀ - TÁM TRÁNG 3

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	28.056.417	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	21.031.184	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	7.025.233	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	40.046.375	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	35.428.312	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	4.618.063	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	40.046.375	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	5.000.000	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	5.000.000	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá		CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	5.000.000	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	73.102.792	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	3.874.448	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	731.028	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	1.462.056	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	6.067.532	GT
III	THU NHẬP CHỤU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	4.354.368	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	83.524.692	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	6.681.975	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	90.206.667	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	90.206.667	
	Làm tròn		90.207.000	

Bảng chữ: Chín mươi triệu hai trăm linh bảy nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TẮM TRÁNG TRONG NHÀ - TẮM TRẮNG 4

		Đơn vị tính: đồng		
STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	26.816.417	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	19.791.184	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	7.025.233	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	41.986.499	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	37.376.040	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	4.610.459	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	41.986.499	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	5.000.000	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	5.000.000	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá		CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	5.000.000	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	73.802.916	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	3.911.555	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	738.029	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	1.476.058	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	6.125.642	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	4.396.071	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	84.324.629	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	6.745.970	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	91.070.599	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	91.070.599	
	Làm tròn		91.071.000	

Bảng chú: Chín mươi một triệu không trăm bảy mươi một nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TÁM TRÁNG TRONG NHÀ - TÁM TRÁNG 6

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	26.816.417	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	19.791.184	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	7.025.233	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	41.986.499	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	37.376.040	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	4.610.459	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	41.986.499	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	5.000.000	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	5.000.000	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá		CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	5.000.000	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	73.802.916	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	3.911.555	C
2	Chi phí nhà tạm ở và điều hành thi công	T x 1%	738.029	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	1.476.058	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	6.125.642	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	4.396.071	TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	84.324.629	G
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	6.745.970	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	91.070.599	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	91.070.599	
	Làm tròn		91.071.000	

Bảng chữ: Chín mươi một triệu không trăm bảy mươi một nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TẮM TRÁNG TRONG NHÀ - TẮM TRẮNG 7

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu		27.896.417	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	(VLG + CLVL)	20.871.184	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	7.025.233	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	42.006.458	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	37.393.464	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	4.612.994	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	42.006.458	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	5.000.000	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	5.000.000	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá		CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	5.000.000	BM
II	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	74.902.875	T
III	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	3.969.852	C
2	Chi phí nhà tạm ở và điều hành thi công	T x 1%	749.029	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	1.498.058	TT
IV	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	6.216.939	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	4.461.590	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	85.581.404	G
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	6.846.512	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	92.427.916	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	92.427.916	
	Làm tròn		92.428.000	

Bảng chữ: Chín mươi hai triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TÂM TRẮNG TRONG NHÀ - TÂM TRẮNG 8

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	27.896.417	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	20.871.184	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	7.025.233	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP		VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình		VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	42.006.458	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	37.393.464	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	4.612.994	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	42.006.458	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	5.000.000	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	5.000.000	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá		CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	5.000.000	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	74.902.875	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	3.969.852	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	749.029	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	1.498.058	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	6.216.939	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	4.461.590	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	85.581.404	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	6.846.512	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	92.427.916	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	92.427.916	
	Làm tròn		92.428.000	

Bảng chữ: Chín mươi hai triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn đồng/.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TÂM TRÁNG NGOÀI TRỜI - MẪU 15M (4 NHÀ)

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu - Đơn giá vật liệu gốc - Chênh lệch giá vật liệu	(VLG + CLVL) Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	901.414.494 688.038.480 213.376.014	VL VLG CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10% - Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc - Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	85.694.183 60.880.912 24.813.271	VLP VLP CLVLP
3	Chi phí nhân công - Đơn giá nhân công gốc - Chênh lệch giá nhân công - Hệ số điều chỉnh nhân công	BNC Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	194.833.706 171.052.388 23.781.318	NC NCG CLNC
4	Chi phí máy thi công - Đơn giá máy thi công gốc - Chênh lệch giá máy thi công - Hệ số điều chỉnh máy thi công	BM Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	19.064.124 17.539.460 1.524.664	M MG CLM
II	Chi phí trực tiếp CHI PHÍ GIÁN TIẾP	(NCG + CLNC) x I BM VL + VLP + NC + M	194.833.706 19.064.124 1.201.006.507	BM T
I	Chi phí chung	T x 5,3%	63.653.345	C
2	Chi phí nhà tạm ở và điều hành thi công	T x 1%	12.010.065	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	24.020.130	TT
III	Chi phí gián tiếp THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	C + LT + TT (T + GT) x 5,5%	99.683.540 71.537.953	GT TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	T + GT + TL (G - VLP) x 8% + VLP x 10%	1.372.228.000 111.492.124	G GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	1.483.720.124	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	1.483.720.124	
	Làm tròn		1.483.720.000	

Bảng chữ: Một tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TÁM TRẮNG NGOÀI TRỜI - MÀU 30M (02 NHÀ)

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	602.834.386	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	451.390.480	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	151.443.906	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP + CLVLP	72.290.677	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	52.788.654	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	19.502.023	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	159.425.739	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	139.964.350	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	19.461.389	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	159.425.739	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	17.051.944	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	15.692.366	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	1.359.578	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	17.051.944	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	851.602.746	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	45.134.946	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	8.516.027	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	17.032.055	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	70.683.028	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	50.725.718	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	973.011.492	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	79.286.733	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	1.052.298.225	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	1.052.298.225	
	Làm tròn		1.052.298.000	

Bảng chữ: Một tỷ không trăm năm mươi hai triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng./.

...., ngày tháng năm

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TẮM TRẮNG NGOÀI TRỜI - MÀU 45M

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	(VLG + CLVL)	419.526.259	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	300.969.760	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	118.556.499	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLPG + CLVLP	56.534.179	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	40.924.139	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	15.610.040	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	117.543.414	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	103.195.199	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	14.348.215	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	117.543.414	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	12.967.456	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	11.939.668	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	1.027.788	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	12.967.456	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	606.571.308	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	32.148.279	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	6.065.713	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	12.131.426	TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	50.345.418	GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	36.130.420	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	693.047.146	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	56.574.455	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	749.621.601	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	749.621.601	
	Làm tròn		749.622.000	

Bảng chữ: Bảy trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng./.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: TÁM TRÁNG MIỀN PHÍ (04 NHÀ)

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu		811.573.717	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	(VLG + CLVL)	736.418.880	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	75.154.837	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLP	174.474.812	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	137.745.888	VLP
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	36.728.924	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	144.105.256	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	126.557.160	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	17.548.096	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	144.105.256	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	47.707.738	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	43.113.232	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	4.594.506	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	47.707.738	BM
	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	1.177.861.523	T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	62.426.661	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	11.778.615	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	23.557.230	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	97.762.506	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	70.159.322	TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	1.345.783.351	G
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	111.152.164	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	1.456.935.515	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	1.456.935.515	
	Làm tròn		1.456.936.000	

Bảng chữ: Một tỷ bốn trăm năm mươi sáu triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn đồng./.



BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN HẠNG MỤC
DỰ ÁN: CẢI TẠO HỆ THỐNG HUBWAYS PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG HỒ XUÂN HƯƠNG, THÀNH PHỐ SÀM SƠN
HẠNG MỤC: BỜ KÈ

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu		181.503.831	VL
	- Đơn giá vật liệu gốc	(VLG + CLVL)	184.048.169	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	-2.544.338	CLVL
2	Chi phí vật liệu VAT 10%	VLPG + CLVLP	45.766.945	VLP
	- Đơn giá vật liệu VAT 10% gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	44.295.770	VLPG
	- Chênh lệch giá vật liệu VAT 10%	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá	1.471.175	CLVLP
3	Chi phí nhân công	BNC	1.849.607.862	NC
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	1.624.033.445	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	225.574.417	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	(NCG + CLNC) x I	1.849.607.862	BNC
4	Chi phí máy thi công	BM	3.931.788	M
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, do bóc khối lượng công trình	3.589.356	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	342.432	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	(MG + CLM) x I	3.931.788	BM
II	Chi phí trực tiếp	VL + VLP + NC + M	2.080.810.426	T
III	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x 5,3%	110.282.953	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x 1%	20.808.104	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x 2%	41.616.209	TT
III	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT	172.707.266	GT
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + GT) x 5,5%	123.943.473	TL
IV	Chi phí xây dựng trước thuế	T + GT + TL	2.377.461.165	G
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	(G - VLP) x 8% + VLP x 10%	191.112.232	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	2.568.573.397	Gxd
	Tổng cộng	Gxd	2.568.573.397	
	Làm tròn		2.568.573.000	

Bảng chữ: Hai tỷ năm trăm sáu mươi tám triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng./.