

Số: 909 /BC-TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 30 tháng 6 năm 2025

**BÁO CÁO THUYẾT MINH
XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT**

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 909 /TTKTTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2025)

**Dự án xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho
Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona
tại xã Long Hưng , thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**

Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá

Tài sản định giá là một phần thuộc khu vực phía Đông Nam khu đô thị Aquacity đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017. Tiếp giáp với đường Hương Lộ 2, có hạ tầng hoàn thiện kết nối đồng bộ với các khu dự án gần kề, an sinh xã hội tốt nên rất thuận tiện trong kinh doanh, sinh sống và làm việc.

2. Mục đích định giá đất: xác định giá đất cụ thể phục vụ mục đích tính tiền sử dụng đất, thuê đất.

3. Thời điểm định giá đất: tháng 7/2017.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý định giá đất:

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

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

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng , thành phố Biên Hòa.

- Bản vẽ thuyết minh tổng hợp dự án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã thẩm định kèm theo tờ trình 159/TTr-SXD ngày 29/6/2017 của Sở Xây dựng Đồng Nai.

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan đến các thửa đất cần định giá.

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

5.1 Vị trí, diện tích, loại đất khu đất cần định giá:

- Vị trí khu đất:

- Vị trí: Khu đất thuộc khu vực phía Đông Nam khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Bắc giáp Hương Lộ 2

+ Phía Nam giáp sông Đồng Nai

+ Phía Đông giáp sông Đồng Nai

+ Phía Tây giáp rạch nước

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 27/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 06/01/2022.

- Diện tích và loại đất định giá:

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập			8.509		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa			746		
	- TMDV	17.907		12.762		
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông			38.685		
	- Sông, mặt nước			4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.085	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

5.2 Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và tờ Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 27/2022 tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác lập ngày 06/01/2022.

Căn cứ Điều 7, Điều 10 tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019; Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh,

bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019, vị trí, mức giá quy định của từng loại đất như sau:

Loại đất	Diễn giải	Giá đất theo quy định (đồng/m ²)
Đất ở nông thôn	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	800.000
Đất thương mại dịch vụ	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	520.000
Đất giáo dục	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	520.000
Đất Văn hóa	Vị trí 1 đường Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	520.000

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

- Căn cứ Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Kết hợp với khảo sát điều tra ngoài thực địa, Tổ định giá ước tính các mức độ chênh lệch của khu đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là: yếu tố độ rộng đường giao thông, yếu tố khoảng cách đến trung tâm thương mại, số mặt đường tiếp giáp và yếu tố cảnh quan đối diện công viên sông hồ của tài sản so sánh (TSSS) và tài sản định giá (TSĐG) như sau:

- Độ rộng đường giao thông tối đa 2% trên 1m độ rộng đường.
- Khoảng cách đến trung tâm thương mại tối đa 5%.
- Yếu tố cảnh quan các lô biệt thự có mặt tiền tiếp giáp đường, mặt sau hướng ra công viên, sông tối đa 5%; các lô biệt thự có mặt tiền hướng ra sông tối đa 10%.
- Số mặt đường tiếp giáp (lô góc so với lô nội bộ) tối đa 20%.
- Quy mô diện tích chênh lệch tối đa 15%.

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

Trên cơ sở bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đất và kết quả điều tra thông tin chuyển nhượng, cho thuê đất thị trường trên địa bàn xã Long Hưng và khu vực đất cần định giá, cho thấy:

* Đối với phần đất có mục đích đất ở:

Dự án Aqua Dona, là phần phân khu trong quy hoạch khu đô thị thành phố Aqua, tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Vì vậy, để đảm bảo tính khách quan trong việc tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết, Đơn vị tư vấn tiến hành điều tra các thửa đất chuyển nhượng đã hình thành trong dự án, để ước tính giá đất cụ thể làm cơ sở cho việc xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Từ năm 2017 đến nay, các thửa đất trong khu vực đã phát sinh nhiều lần giao dịch chuyển nhượng, dẫn đến sự thay đổi liên tục về chủ sử dụng đất. Do đó, việc xác minh và phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất tại thời điểm năm 2017 gặp nhiều khó khăn (do chủ sử dụng gốc tại thời điểm 2017 hiện không còn sở hữu đất và đã chuyển nhượng cho bên thứ ba; nhiều trường hợp không còn cư trú tại địa phương hoặc không thể liên hệ).

Để đảm bảo tính chính xác và khách quan trong việc xác định giá đất cụ thể, Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra giá đất thị trường thông qua phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng tại thửa đất được điều tra hoặc các hộ dân lân cận tại thời điểm hiện tại, kết hợp với thu thập dữ liệu chính thức từ Văn phòng Đăng ký đất đai (danh sách giao dịch chuyển nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Thông qua các nguồn dữ liệu trên, đặc biệt là các hợp đồng chuyển nhượng lần đầu được ký kết trực tiếp giữa Chủ đầu tư và người sử dụng đất tại thời điểm năm 2017, Đơn vị tư vấn đánh giá: Giá trị ghi trên hợp đồng tại thời điểm 2017 là chính xác, các giao dịch này phản ánh đúng giá trị thực tế của thị trường đất đai tại thời điểm đó.

Cụ thể, điều tra 03 trường hợp chuyển nhượng tại dự án khu dân cư Long Hưng - khu vực có vị trí và hạ tầng kỹ thuật tương đồng với tài sản cần định giá (nằm tại vị trí đường quy hoạch 21m). Trên cơ sở đó sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp để ước tính giá đất của vị trí đất cần định giá. Cụ thể:

- Độ rộng mặt đường tiếp giáp thửa đất;
- Yếu tố cảnh quan, không gian sống;
- Các yếu tố pháp lý và quy hoạch hiện hành.

*** Đối với phần đất có mục đích đất ở chung cư:**

Tại thời điểm 2017 trên địa bàn thành phố Biên Hòa và các vùng lân cận trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Phần lớn các dự án chung cư trên địa bàn chủ yếu là nhà ở xã hội, phục vụ nhu cầu an cư của người lao động với mức thu nhập thấp nên giá bán thấp, diện tích nhỏ và hạ tầng dịch vụ còn đơn giản;

Qua khảo sát, Đơn vị tư vấn nhận thấy trên địa bàn tỉnh có chung cư Pegasus tọa lạc tại đường Võ Thị Sáu, (phường Quyết Thắng cũ) có quy mô tương đương với tài sản định giá. Do việc tính toán tại thời điểm năm 2017, nên việc điều tra trực tiếp



chủ sử dụng tòa nhà rất khó khăn (do chủ sử dụng gốc tại thời điểm 2017 hiện không còn sở hữu nhà và đã chuyển nhượng cho bên thứ ba; quy định của tòa nhà đối với người ngoài không được tự ý vào chung cư...). Do đó, Đơn vị tư vấn điều tra phỏng vấn trực tiếp từ lễ tân và chủ sử dụng căn hộ nhà chung cư trong tòa nhà Pegasus. Thu thập các hợp đồng chuyển nhượng lần đầu được ký kết trực tiếp giữa Chủ đầu tư và người sử dụng đất tại thời điểm năm 2017, đơn vị tư vấn đánh giá: Giá trị ghi trên hợp đồng tại thời điểm 2017 là chính xác, các giao dịch này phản ánh đúng giá trị thực tế của thị trường đất đai tại thời điểm đó.

*** Đối với phần đất có mục đích thương mại dịch vụ:**

Tại thời điểm tính tiền năm 2017, các trường hợp thuê mặt bằng thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2017 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 7/2017 trở về trước. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đã có văn bản tham mưu gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Cục thuế Khu vực XV phối hợp cung cấp cung cấp thông tin hợp đồng thuê mặt bằng tại các Siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh, tuy nhiên do thời điểm 2017 quá xa, nên Cục thuế khu vực không có phản hồi về các thông tin trên.

Đơn vị tư vấn xác định giá đất theo phương pháp thặng dư bằng phương pháp quy trực tiếp từ giá trị thặng dư đất ở theo thời hạn sử dụng đất để ước tính giá đất cụ thể cho đất có mục đích thương mại dịch vụ của dự án nêu trên, trình Tổ giúp việc và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn phương án giá đất.

*** Đối với phần đất có mục đích đất giáo dục, đất văn hóa:**

Đối với các loại đất sử dụng vào mục đích giáo dục, văn hóa hiện đang để trống, chưa hình thành mô hình hoạt động cụ thể, không có nguồn thu nhập hay chi phí đầu tư thực tế từ việc sử dụng đất, do đó rất khó khăn trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập hay so sánh trực tiếp.

Mặt khác, trong những năm gần đây (từ năm 2017 đến nay), loại hình giáo dục đã có nhiều thay đổi đáng kể cả về cơ chế hoạt động, mức lương cơ bản, định mức biên chế, và chế độ giảng dạy, khiến cho việc xác định doanh thu, chi phí hoạt động, cũng như tỷ suất sinh lợi từ loại hình kinh doanh giáo dục trở nên phức tạp và thiếu cơ sở thống nhất.

Vì vậy, để xác định giá đất cho hình thức đặc thù trên Đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp hệ số điều chỉnh từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019 để ước tính giá đất cho thửa đất cần định giá cụ thể.

Sơ đồ vị trí Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa



7. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định về “Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất”.

Căn cứ bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 và kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về giá đất.

a) Phương pháp so sánh: được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường.

Nhận xét: Khu đất tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết cục bộ có mục đích là Trung tâm thương mại dịch vụ, đất ở, đất giáo dục, y tế. Vì vậy đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất ở các lô đất liên kế. Đồng thời áp dụng phương pháp so sánh để điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê mặt bằng tại các khu Trung tâm thương mại kết hợp cho thuê văn phòng đối với đất thương mại.

Phương pháp thu nhập: được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định



được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.

Nhận xét: Thửa đất định giá hiện trạng đang để trống không có thu nhập từ việc sử dụng đất cũng như chi phí vì vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

b) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh

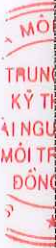
Nhận xét: Thửa đất định giá mục đích nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức thay đổi quy hoạch chi tiết cục bộ. Trong đó có loại đất sử dụng vào mục đích giáo dục, văn hóa hiện đang để trống, chưa hình thành mô hình hoạt động cụ thể, không có nguồn thu nhập hay chi phí đầu tư thực tế từ việc sử dụng đất, Vì vậy đơn vị vận dụng phương pháp hệ số điều chỉnh từ đất ở để xác định giá đất cho 2 loại đất nêu trên.

c) Phương pháp thặng dư: được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

Nhận xét: Các thửa đất định giá không đủ điều kiện áp dụng đối với phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Tại khu vực lân cận có nhiều tài sản có mục đích sử dụng như tài sản ước tính được tổng doanh thu và tổng chi phí phát triển dự án. Hiện nay UBND tỉnh đã ban hành - Căn cứ Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin giá các hợp đồng cho thuê mặt bằng tại khu trung tâm thương mại tại khu vực lân cận; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về giá đất. Trung Tâm Kỹ Thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh để xác định giá đất cụ thể.

Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất.



Bước 1: Ước tính giá đất ở biệt thự bằng phương pháp thặng dư.

1.1 Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

T T	Chức năng	Quy hoạch được duyệt				Quy hoạch điều chỉnh			
		Diện tích được duyệt (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ được duyệt (%)	Diện tích điều chỉnh (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)
Diện tích tính tiền sử dụng đất									
1	Đất ở	192.335,0			50,06%	192.335,0			50,06%
	Biệt thự song lập	-				48.569,0	40%	02-03	
	Biệt thự đơn lập	135.880,0	50%	02-03		83.758,0	50%	02-03	
	Nhà ở chung cư	56.455,0	50%	9		60.008,0	50%	9	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976,0			8,58%	28.923,0			7,53%
	Giáo dục	15.069,0	40%	02-03		15.415,0	40%	02-03	
	Văn hóa	-				746,0			
	TMDV	17.907,0	40%	9		12.762,0	40%	9	
Diện tích không tính tiền sử dụng đất									
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506,0			13,93%	49.920,0			12,99%
	Cây xanh khu ở	7.821,0				6.516,0			
	Cây xanh bờ sông	45.685,0				38.685,0			
	Sông, mặt nước	-				4.719,0			
4	Đất giao thông	105.406,0			27,43%	113.045,0			29,42%
Tổng cộng		384.223,0			100%	384.223,0			100%

1.2 Các giả định trong phương pháp thặng dư đất ở

1.2.1 Tỷ lệ tăng giá bán

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của vùng kinh tế Đông Nam Bộ do Tổng cục Thống kê công bố (www.gso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI

TRƯỞNG
TÂM
UẤT
'ÊN VÀ
SÔNG
NAI
IVN

trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2014	2015	2016	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	103,74	98,38	102,5	101,54

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 101,54% theo đó Tổ định giá đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 1.54% năm.

1.2.2 Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

- Căn cứ Quyết định số 33/QĐ-SXD ngày 26/01/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý I năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-SXD ngày 21/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 10, 11, 12 và Quý IV năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 13/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 7, 8, 9, Quý IV và năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có bảng số liệu sau:

Hạng mục	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2015	Năm 2016	Quý II/2017	Bình quân
Năm gốc	2011=100	2011=100	2015=100	2015=100	2015=100	
Công trình nhà ở	117,32	115,65	100	100,94	103,11	
<i>Năm sau/năm trước</i>		<i>98,58</i>		<i>100,94</i>	<i>102,15</i>	<i>100,56</i>
Công trình đường	120,05	124,30	100	100,68	102,13	
		<i>103,54</i>		<i>100,68</i>	<i>101,44</i>	<i>101,89</i>
Công trình cấp nước	110,90	112,54	100	99,98	100,70	
		<i>101,48</i>		<i>99,98</i>	<i>100,72</i>	<i>100,73</i>
Công trình thoát nước	119,16	116,37	100	101,12	100,17	
		<i>97,66</i>		<i>101,12</i>	<i>99,06</i>	<i>99,28</i>
Bình quân						100,62

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục là 100,62% theo đó Tổ định giá đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 0,62% năm.

1.2.3 Các chi phí khác theo Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục I quy định một số yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ tại Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.
- Chi phí quản lý bán hàng bằng 10% doanh thu
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

1.2.4 Tỷ suất chiết khấu.

10,94% tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai....). Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý III/2016	Quý IV/2016	Quý I/2017	Quý I/2017	Bình Quân
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
5	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
6	AGRI Chi nhánh Đồng Nai	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
7	AGRI Chi nhánh Bắc Đồng Nai	12,50	12,50	12,00	10,50	11,88
8	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	10,60	10,60	10,60	11,10	10,73
Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm						10,94%

1.3 Ước tính doanh thu phát triển đất ở

1.3.1 Ước tính giá bán sản phẩm đất nền nhà biệt thự.

Trên cơ sở quy mô vị trí đất ở được thể hiện chi tiết quy hoạch 1/500 khu đô thị Aqua city được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ chi tiết, Đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh có vị trí, hạ tầng tương đồng và nằm trong khu quy hoạch tổng thể của dự án.

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí	Lô nội bộ đường 21m khu đô thị AQuacity	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư Long Hưng
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

*** Khảo sát thị trường TTKTTNMT thu thập được các thông tin:**

Kết quả điều tra thu thập thông tin thị trường của những thửa đất điều tra (TSSS) và thửa đất cần định giá (TSDG) cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có tương đồng về vị trí, loại đất, hạ tầng kỹ thuật, pháp lý, ... Do vậy, Tổ định giá nhận định giá đất của các thửa đất cần định giá và giá đất của các thửa đất so sánh là tương đồng.

*** Giá các thửa đất cần định giá được xác định như sau:**

$$\frac{10.000.000 + 10.000.000 + 10.000.000}{3} = 10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn: 10.000.000 đồng/m}^2\text{)}$$

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ biệt thự (đường 21m bao

gồm cả vỉa hè) tại Dự án Khu đô thị Aqua city, tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa là: 10.000.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

1.3.2 Ước tính tỷ lệ chênh lệch (%) độ rộng đường giao thông nội bộ của dự án khu đô thị Aquacity.

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đô thị Aqua City đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy rằng các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới giao thông khác nhau, dao động từ 14m đến 24m. Sự chênh lệch về độ rộng lộ giới giữa các tuyến đường dẫn đến sự khác biệt đáng kể về giá trị sử dụng và giá đất thực tế của các lô đất tiếp giáp.

Để bảo đảm việc xác định giá đất cụ thể phù hợp với điều kiện hạ tầng và vị trí thực tế, đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập và phân tích thông tin từ 6 tài sản so sánh. Các tài sản này có đặc điểm tương đồng về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, nằm trong cùng khu quy hoạch tổng thể của dự án, đồng thời tiếp giáp với các tuyến đường có lộ giới 21m và lộ giới 11m (phiếu TSSS 4); lộ giới 21m và lộ giới 33m (TSSS 5) từ đó ước tính tỷ lệ % chênh lệch giữa các tuyến đường có lộ giới khác nhau.

Các yếu tố so sánh	TSSS1	TSSS2	TSSS3	TSSS4	TSSS5
Mục đích sử dụng	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 11m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 33m khu dân cư Long Hưng
Thời điểm chuyển nhượng	06/2017	03/2017	03/2017	02/2017	06/2017
Giao thông	Đường 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường 11m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường 33m (bao gồm cả vỉa hè)
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m ²)	100	100	100	100	159,7
Giá bán BĐS (đồng)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	800.000.000	2.371.545.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	10.000.000	10.000.000	10.000.000	8.000.000	13.500.000
Bình Quân	10.000.000			8.000.000	13.500.000
Tỷ lệ chênh lệch 10m (đường 11m/đường 21m)				20,00%	
Tỷ lệ chênh lệch 12m (đường 21m/đường 33m)					25,93%
=> Tỷ lệ chênh lệch 1m ngang độ rộng đường				2,00%	2,16%
=> Tỷ lệ chênh lệch 1m ngang độ rộng đường (làm tròn)	2%				



Trên cơ sở phân tích giá trị các tài sản so sánh này, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các tuyến đường có lộ giới khác nhau là 2%. Tỷ lệ chênh lệch này sẽ được sử dụng làm yếu tố điều chỉnh giá đất, làm cơ sở để ước tính và phân bổ giá đất cụ thể cho các tuyến đường nội bộ khác trong khu đô thị Aqua City, phù hợp với thực tế thị trường và mức độ tiếp cận hạ tầng.

1.4 Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự trước khi điều chỉnh quy hoạch năm 2017.

* Cơ cấu đất ở theo quy hoạch được phê duyệt:

Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích
Quy hoạch được phê duyệt (trước khi điều chỉnh)		
Biệt thự đơn lập		
Lộ giới 19m		
+Lô góc	14	4.260,0
+ Lô nội bộ	83	19.040,0
+ Lô mặt tiền khu thương mại	12	2.899,0
+ Lô góc view thương mại	4	1.050,0
Lộ giới 14m		
+Lô góc	32	10.767,0
+ Lô nội bộ	205	71.892,0
+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	56	25.972,0
Tổng	406	135.880,0

1.4.1 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường có lộ giới 19m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 19m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất căn định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 19m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất căn định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 104%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 19m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-385.000	-385.000	-385.000
3	Giá đất ước tính	-	9.615.000	9.615.000	9.615.000
4	Giá của thửa đất căn định giá (đ/m ²)	9.615.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	9.615.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ đường có lộ giới 19m khu đô thị Aquacity là: 9.615.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường có lộ giới 19m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất căn định giá:

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường): Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 19m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 104%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông: Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

*** Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 19m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-385.000	-385.000	-385.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
3	Giá đất ước tính	-	12.115.000	12.115.000	12.115.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	12.115.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	12.115.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc đất ở biệt thự đường có lộ giới 19m là: 12.115.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

c) Lô nội bộ mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường có lộ giới 19m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 19m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch khu dân cư xã Long Hưng (TSSS) có lộ giới 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 104%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:* Các thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

*** Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 19m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-385.000	-385.000	-385.000

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2.2	Vị trí, địa điểm	Đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		526.000	526.000	526.000
3	Giá đất ước tính	-	10.141.000	10.141.000	10.141.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	10.141.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	10.141.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ biệt thự mặt tiền đường trung tâm thương mại đường lộ giới 19m khu đô thị Aquacity là: **10.141.000** đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

d) Lô góc mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường có lộ giới 19m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 19m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 104%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:* Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất: Thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 19m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-385.000	-385.000	-385.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
2.3	Vị trí, địa điểm	Đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		631.200	497.070	527.012
3	Giá đất ước tính	-	12.641.000	12.641.000	12.641.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	12.641.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	12.641.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc mặt tiền khu thương mại dịch vụ đường lộ giới 19m khu đô thị Aquacity là: **12.641.000** đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

1.4.2 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 14m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 14m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất căn định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 14m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 14%

+ Giá đất của thửa đất căn định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 114%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 114\%}{114\%} = -12,28\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 14m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	114%	114%	114%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,28%	-12,28%	-12,28%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.228.000	-1.228.000	-1.228.000
3	Giá đất ước tính	-	8.772.000	8.772.000	8.772.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	8.772.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	8.772.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ đường có lộ giới 14m khu đô thị Aquacity là: 8.772.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường có lộ giới 14m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):** Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 14m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 14%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 114%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 114\%}{114\%} = -12,28\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông** Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 14m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	114%	114%	114%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,28%	-12,28%	-12,28%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.228.000	-1.228.000	-1.228.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
3	Giá đất ước tính	-	11.272.000	11.272.000	11.272.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	11.272.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	11.272.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc đất ở đường có lộ giới 14m khu đô thị Aquacity là: **11.272.000 đồng/m² (làm tròn)** là phù hợp.

c) Lô view sông đường có lộ giới 14m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 14m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 14%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 114%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 114\%}{114\%} = -12,28\%$$

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cảnh quan, không gian sống: Thửa đất định giá (TSDG) có mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, mặt sau hướng ra sông thuận lợi hơn so với thửa đất không có các yếu tố trên (lô nội bộ) là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 11,11\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 14m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	114%	114%	114%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-12,28%	-12,28%	-12,28%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.228.000	-1.228.000	-1.228.000
2.2	Yếu tố cảnh quan, không gian sống	Mặt tiền tiếp giáp đường giao thông, mặt sau hướng ra sông	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		526.000	526.000	526.000
3	Giá đất ước tính	-	9.298.000	9.298.000	9.298.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.298.000			
5	Làm tròn (đồng/m ²)	9.298.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy,



Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô view sông đất ở đường lộ giới 14m khu đô thị Aquacity là: 9.298.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

1.5 Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự (đất ở) theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017.

* Cơ cấu đất ở theo quy hoạch được phê duyệt:

Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)
QHSDĐ điều chỉnh		
Biệt thự song lập		
Lộ giới 24m		
+Lô góc	4	1.618,0
+ Lô nội bộ	2	675,0
Lộ giới 23m		
+ Lô góc view thương mại	4	1.616,0
+ Lô mặt tiền khu thương mại	6	3.075,0
Lộ giới 19m		
+ Lô nội bộ	33	12.943,0
Lộ giới 17m		
+Lô góc	4	1.543,0
+ Lô nội bộ	14	4.747,0
Lộ giới 15m		
+Lô góc	14	4.612,0
+ Lô nội bộ	53	17.740,0
Biệt thự đơn lập		
Lộ giới 23m		
+ Lô góc view thương mại	4	7.995,0
Lộ giới 17m		
+ Lô góc view sông	4	9.444,0
+Lô góc	8	17.091,0
+Lô nội bộ view sông	11	21.381,0
+ Lô nội bộ	15	27.847,0
Tổng	176	132.327,0

1.5.1 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 24m Khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường lộ giới 24m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyên nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyên nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 24m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch khu dân cư xã Long Hưng (TSSS) có lộ giới 21m (gồm cả vỉa hè) là 6%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 94%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 94\%}{94\%} = 6,38\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

T	T	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1		Giá chuyên nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2		Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1		Lộ giới giao thông	Lộ giới 24m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
		Tỷ lệ	100%	94%	94%	94%
		Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	6,38%	6,38%
		Mức điều chỉnh (đồng)		638.000	638.000	638.000
3		Giá đất ước tính	-	10.638.000	10.638.000	10.638.000
4		Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.638.000			
5		Làm tròn (đồng/m ²)	10.638.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ mặt tiền đường lộ giới 24m khu đô thị Aquacity là: 10.638.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường lộ giới 24m

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 24m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch khu dân cư xã Long Hưng (TSSS) có lộ giới 21m (gồm cả vỉa hè) là 6%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 94%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 94\%}{94\%} = 6,38\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông* Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 24m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	94%	94%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	6,38%	6,38%
	Mức điều chỉnh (đồng)		638.000	638.000	638.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%

	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
3	Giá đất ước tính	-	13.138.000	13.138.000	13.138.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	13.138.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	13.138.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc) lộ giới 24m Khu đô thị Aquacity là: 13.138.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

1.5.2 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 23m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường lộ giới 23m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):** Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 23m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 96%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 96\%}{96\%} = 4,17\%$$

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 23m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng)		417.000	417.000	417.000
3	Giá đất ước tính	-	10.417.000	10.417.000	10.417.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.417.000			
5	Làm tròn (đồng/m ²)	10.417.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nội bộ đường có lộ giới 23m khu đô thị Aquacity là: **10.417.000** đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường thương mại dịch vụ đường lộ giới 23m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 23m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 96%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 96\%}{96\%} = 4,17\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:* Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất: Thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 23m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng)		417.000	417.000	417.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
2.3	Vị trí, địa điểm	Đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		526.000	526.000	526.000
3	Giá đất ước tính	-	13.443.000	13.443.000	13.443.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	13.443.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	13.443.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc mặt tiền thương mại dịch vụ đường lộ giới 23m là: **13.443.000 đồng/m²** (làm tròn) là phù hợp.

c) Lô nội bộ mặt tiền đường thương mại dịch vụ có lộ giới 23m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 23m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 96%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 96\%}{96\%} = 4,17\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất:* Thửa đất định giá đối diện với trung tâm thương mại thuận lợi hơn so với thửa đất không đối diện với trung tâm thương mại là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 95\%}{95\%} = 5,26\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 23m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	96%	96%	96%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		4,17%	4,17%	4,17%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng)</i>		417.000	417.000	417.000
2.2	Vị trí, địa điểm	Đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ	Không đối diện khu thương mại dịch vụ
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	95%	95%	95%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		5,26%	5,26%	5,26%

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đồng)		526.000	526.000	526.000
3	Giá đất ước tính	-	10.943.000	10.943.000	10.943.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	10.943.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	10.943.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô mặt tiền thương mại dịch vụ đường lộ giới 23m là: 10.943.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

1.5.3 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 19m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 19m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường): Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 19m (gồm cả vỉa

hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 104%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 104\%}{104\%} = -3,85\%$$

*Ước tính giá đất của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSDG	TSSS1	TSSS2
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 19m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-385.000	-385.000	-385.000
3	Giá đất ước tính	-	9.615.000	9.615.000	9.615.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	9.615.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	9.615.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đường lộ giới 19m là: 9.615.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

1.5.4 Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 17m khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường lộ giới 17m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường): Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 8%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giá định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 108%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

*Ước tính giá đất của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-741.000	-741.000	-741.000
3	Giá đất ước tính	-	9.259.000	9.259.000	9.259.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	9.259.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	9.259.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đường lộ giới 17m là: 9.259.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường lộ giới 17m

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 8%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 108%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:* Các thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

*** Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyên nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-741.000	-741.000	-741.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền	Tiếp giáp 1 mặt tiền

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
		đường (lô góc)	đường (lô nội bộ)	đường (lô nội bộ)	đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
3	Giá đất ước tính	-	11.759.000	11.759.000	11.759.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	11.759.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	11.759.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc đất ở biệt thự đường lộ giới 17m là: 11.759.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

1.6. Ước tính giá bán đất ở biệt thự đường lộ giới 15m Khu đô thị Aquacity.

a) Lô nội bộ mặt tiền đường có lộ giới 15m

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 15m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 12%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 112%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 112\%}{112\%} = -10,71\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 15m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	112%	112%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-10,71%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.071.000	-1.071.000	-1.071.000
3	Giá đất ước tính	-	8.929.000	8.929.000	8.929.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	8.929.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	8.929.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đường lộ giới 15m khu đô thị Aquacity là: 8.929.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

b) Lô góc mặt tiền đường có lộ giới 15m

* Thu thập thông tin thị trường

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 15m (gồm cả vỉa

hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 12%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 112%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 112\%}{112\%} = -10,71\%$$

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông: Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	112%	112%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-10,71%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.071.000	-1.071.000	-1.071.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		3.000.000	2.362.500	2.504.808
3	Giá đất ước tính	-	11.429.000	11.429.000	11.429.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	11.429.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	11.429.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc đất ở biệt thự đường lộ giới 15m khu đô thị Aquacity là: **11.429.000 đồng/m²** (làm tròn) là phù hợp.

1.7 Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự đơn lập (điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017).

Các thửa đất được điều chỉnh theo quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 (từ biệt thự song lập có diện tích thửa đất khoảng 375m² thành biệt thự đơn lập có diện tích thửa đất khoảng 1840m²) nên Tổ định giá ước tính tỷ lệ chênh lệch là 15% (do thửa đất diện tích nhỏ có khả năng thanh khoản cao hơn, tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng hơn do giá bán thấp hơn đối với thửa đất có diện tích lớn).

1.7.1 Ước tính giá bán đất biệt thự đơn lập lô góc đối diện thương mại dịch vụ đường lộ giới 23m.

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 23m (gồm cả vỉa hè) thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 4%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 96%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 96\%}{96\%} = 4,17\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:* Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:* Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn (>1500m²) so với các thửa đất thông thường (diện tích <500m²) nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường là 15%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSDG	TSSS1	TSSS2
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 23m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	96%	96%	96%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		4,17%	4,17%	4,17%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng)</i>		417.000	417.000	417.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	<i>Tỷ lệ</i>	100%	80%	80%	80%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh</i>		25,00%	25,00%	25,00%
	<i>Mức điều chỉnh (đồng)</i>		2.500.000	2.500.000	2.500.000

2.4	Quy mô diện tích	Diện tích lớn (1980m ²)	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.304.000	-1.304.000	-1.304.000
3	Giá đất ước tính	-	11.613.000	11.613.000	11.613.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	11.613.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	11.613.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc đối diện thương mại dịch vụ đất ở biệt thự đơn lập đường lộ giới 23m là: **11.613.000 đồng/m²** (làm tròn) là phù hợp.

1.7.2 Ước tính giá bán đất nền các lô đất biệt thự đơn lập đường lộ giới 17m.

a) Lô góc đất biệt thự đơn lập mặt tiền hướng ra sông tiếp giáp đường lộ giới 17m.

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí		Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư	Lô nội bộ đường 21m khu dân cư
4	Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
	- Mặt tiền		5	5	5
	- Chiều sâu		20	20	20
	- Hình thể		Chữ nhật	Chữ nhật	Chữ nhật
6	Tài sản gắn liền với đất		Không	Không	Không
7	Giao thông		Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Đường nhựa, rộng 21m (bao gồm cả vỉa hè)
8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
10	Giá bán BĐS (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
11	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
12	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Các thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 8%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 108%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:* Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cảnh quan:* Thửa đất định giá có mặt tiền hướng ra sông có không gian sống đẹp hơn các thửa đất khác là 10%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:* Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn (>1500m²) so với các thửa đất thông thường (diện tích <500m²) nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường là 15%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-741.000	-741.000	-741.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
2.3	Yếu tố cảnh quan	Mặt tiền hướng ra sông	Lô thường (không có hướng ra sông)	Lô thường (không có hướng ra sông)	Lô thường (không có hướng ra sông)
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		1.111.000	1.111.000	1.111.000
2.4	Quy mô diện tích	Diện tích lớn (1980m ²)	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.304.000	-1.304.000	-1.304.000
3	Giá đất ước tính	-	11.566.000	11.566.000	11.566.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	11.566.000			
5	Làm tròn (đồng/m ²)	11.566.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc có mặt tiền hướng ra sông đất ở biệt thự đơn lập đường lộ giới 17m là: **11.566.000** đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

b) Ước tính giá bán đất biệt thự đơn lập lô góc tiếp giáp đường lộ giới 17m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 8%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 108%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp đường giao thông:* Thửa đất định giá tiếp giáp 2 mặt đường giao thông (lô góc) thuận lợi hơn so với thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường giao thông (lô nội bộ) là 20%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 80%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:* Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn (>1500m²) so với các thửa đất thông thường (diện tích <500m²) nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường là 15%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

*** Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vía hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-741.000	-741.000	-741.000
2.2	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)	Tiếp giáp 1 mặt tiền đường (lô nội bộ)
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đồng)		2.500.000	2.500.000	2.500.000
2.3	Quy mô diện tích	Diện tích lớn (1980m ²)	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.304.000	-1.304.000	-1.304.000
3	Giá đất ước tính	-	10.455.000	10.455.000	10.455.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	10.455.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	10.455.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô góc đất ở biệt thự đơn lập đường lộ giới 17m là: **10.455.000 đồng/m²** (làm tròn) là phù hợp.

c) Lô nội bộ đất biệt thự đơn lập mặt tiền hướng ra sông tiếp giáp đường lộ giới 17m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):** Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 8%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 108%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cảnh quan:** Thửa đất định giá có mặt tiền hướng ra sông có không gian sống đẹp hơn các thửa đất khác là 10%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích: Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn (>1500m²) so với các thửa đất thông thường (diện tích <500m²) nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường là 15%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

* Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-741.000	-741.000	-741.000
2.2	Yếu tố cảnh quan	Mặt tiền hướng ra sông	Lô thường (không có hướng ra sông)	Lô thường (không có hướng ra sông)	Lô thường (không có hướng ra sông)
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		1.111.000	1.111.000	1.111.000
2.3	Quy mô diện tích	Diện tích lớn (1980m ²)	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.304.000	-1.304.000	-1.304.000
3	Giá đất ước tính	-	9.066.000	9.066.000	9.066.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	9.066.000			
5	Làm tròn (đ/m ²)	9.066.000			

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đơn lập có mặt tiền hướng ra sông đường lộ giới 17m là: 9.066.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

d) Lô nội bộ biệt thự đơn lập tiếp giáp đường lộ giới 17m.

* Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố lộ giới giao thông (2% trên mỗi mét độ rộng đường):* Thửa đất định giá có lộ giới giao thông 17m (gồm cả vỉa hè) kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm trong quy hoạch có lộ giới giao thông 21m (gồm cả vỉa hè) là 8%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 108%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 108\%}{108\%} = -7,41\%$$

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích:* Thửa đất định giá có diện tích lớn hơn (>1500m²) so với các thửa đất thông thường (diện tích <500m²) nên khả năng thanh khoản thấp hơn, khó tiếp cận được với nhiều người tiêu dùng do giá bán cao hơn đối với thửa đất có diện tích thông thường là 15%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 115%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS1, TSSS2, TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 115\%}{115\%} = -13,04\%$$

*** Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Lộ giới giao thông	Lộ giới 17m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)	Lộ giới 21m (bao gồm cả vỉa hè)
	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-741.000	-741.000	-741.000
2.3	Quy mô diện tích	Diện tích lớn (1980m ²)	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường	Diện tích bình thường
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.304.000	-1.304.000	-1.304.000
3	Giá đất ước tính	-	7.955.000	7.955.000	7.955.000
4	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	7.955.000			
5	Làm tròn (đồng/m ²)	7.955.000			



Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm các lô nội bộ đất ở biệt thự đơn lập đường lộ giới 17m là: 7.955.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

*** Bảng tổng hợp các yếu tố sử dụng trong phương pháp so sánh:**

Diễn giải	Tỷ lệ	Tỷ lệ + thêm yếu tố ảnh hưởng	Tỷ lệ + thêm yếu tố ảnh hưởng	Diễn giải
+ Lô nội bộ	100%			
+Lô góc	100%	20%		Lô góc 20%
+ Lô mặt tiền khu thương mại	100%	5%		Khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại 5%
+ Lô góc view thương mại	100%	20%	5%	Lô góc 20% + Khoảng cách đến trung tâm hành chính, thương mại 5%
+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	100%	5%		Mặt tiền tiếp giáp đường, mặt sau tiếp giáp công viên (hướng sông)
+Lô nội bộ view sông	100%	10%		Đối diện công viên sông 10%
+ Lô góc view sông	100%	20%	10%	Lô góc 20% + đối diện công viên sông 10%
+ Quy mô diện tích (lô biệt thự lớn giảm 15% so với lô biệt thự bình thường)	100%	-15%		Quy mô diện tích lớn hơn (1500m ² so với 500m ²) khả năng thanh khoản và tiếp cận người mua bị hạn chế -15%

*** Bảng tổng hợp ước tính giá đất cụ thể các lô đất biệt thự trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết:**

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh Thu (đồng)
I	Quy hoạch được phê duyệt	406			1.270.841.213.000
1	Biệt thự đơn lập				
1.1	Lộ giới 19m				
	+Lô góc	14	4.260,0	12.115.000	51.609.900.000
	+ Lô nội bộ	83	19.040,0	9.615.000	183.069.600.000
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	12	2.899,0	10.141.000	29.398.759.000
	+ Lô góc view thương mại	4	1.050,0	12.641.000	13.273.050.000
1.2	Lộ giới 14m				

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh Thu (đồng)
	+Lô góc	32	10.767,0	11.272.000	121.365.624.000
	+ Lô nội bộ	205	71.892,0	8.772.000	630.636.624.000
	+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	56	25.972,0	9.298.000	241.487.656.000
II	QHSDĐ điều chỉnh (2017)	176 (1+2)			1.277.590.785.000
1	Biệt thự song lập	134			
1.1	Lộ giới 24m				
	+Lô góc	4	1.618,0	13.138.000	21.257.284.000
	+ Lô nội bộ	2	675,0	10.638.000	7.180.650.000
1.2	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	1.616,0	13.443.000	21.723.888.000
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	6	3.075,0	10.943.000	33.649.725.000
1.3	Lộ giới 19m				
	+ Lô nội bộ	33	12.943,0	9.615.000	124.446.945.000
1.4	Lộ giới 17m				
	+Lô góc	4	1.543,0	11.759.000	18.144.137.000
	+ Lô nội bộ	14	4.747,0	9.259.000	43.952.473.000
1.5	Lộ giới 15m				
	+Lô góc	14	4.612,0	11.429.000	52.710.548.000
	+ Lô nội bộ	53	17.740,0	8.929.000	158.400.460.000
2	Biệt thự đơn lập	42			
2.1	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	7.995,0	11.613.000	92.845.935.000
2.2	Lộ giới 17m				
	+ Lô góc view sông	4	9.444,0	11.566.000	109.229.304.000
	+Lô góc	8	17.091,0	10.455.000	178.686.405.000
	+Lô nội bộ view sông	11	21.381,0	9.066.000	193.840.146.000
	+ Lô nội bộ	15	27.847,0	7.955.000	221.522.885.000

1.8. Ước tính doanh thu đất ở theo quy hoạch được phê duyệt (trước khi điều chỉnh 1/500).

*** Cơ cấu sử dụng đất**

STT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt	
		Diện tích được duyệt (m ²)	Tỷ lệ được duyệt (%)
1	Đất ở	192.335,0	50,06%
	Biệt thự song lập	-	
	Biệt thự đơn lập	135.880,0	
	Nhà ở chung cư	56.455,0	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976,0	8,58%
	Giáo dục	15.069,0	
	Văn hóa	-	

	TMDV	17.907,0	
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506,0	13,93%
	Cây xanh khu ở	7.821,0	
	Cây xanh bờ sông	45.685,0	
	Sông, mặt nước	-	
4	Đất giao thông	105.406,0	27,43%
	Tổng cộng	384.223,0	100,00%

1.8.1 Doanh thu đất ở

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh Thu (đồng)
I	Quy hoạch được phê duyệt	406			1.270.841.213.000
1	Biệt thự đơn lập				
1.1	Lộ giới 19m				
	+Lô góc	14	4.260,0	12.115.000	51.609.900.000
	+ Lô nội bộ	83	19.040,0	9.615.000	183.069.600.000
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	12	2.899,0	10.141.000	29.398.759.000
	+ Lô góc view thương mại	4	1.050,0	12.641.000	13.273.050.000
1.2	Lộ giới 14m				
	+Lô góc	32	10.767,0	11.272.000	121.365.624.000
	+ Lô nội bộ	205	71.892,0	8.772.000	630.636.624.000
	+ Lô view sông (quay lưng ra sông)	56	25.972,0	9.298.000	241.487.656.000

1.8.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục I quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự tại Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô từ 200 đến 500 căn nhà là 3 năm: năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba là 30%.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	1	2	3	4
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	30%	40%	30%
Doanh thu	1.270.841.213.000	-	381.252.363.900	508.336.485.200	381.252.363.900
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	393.085.354.519	532.185.158.638	405.285.607.561
Chỉ số hiện giá		0,901	0,813	0,732	0,660
Hiện giá doanh thu	976.626.430.337	-	319.578.393.224	389.559.536.123	267.488.500.990

=> Tổng hiện giá doanh thu là: 976.626.430.337 đồng.

1.8.3 Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50ha là: 795.000 đồng/m²;

a) Chi phí xây dựng hạ tầng phần nền nhà biệt thự:

$135.880 \text{ m}^2 \times 795.000 \text{ đồng} / 1.1 \times 225.311 \text{ m}^2 / 384.223 \text{ m}^2 = 167.467.657.374,60$ đồng.

b) Quy đổi chi phí xây dựng về thời điểm định giá:

Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016. Suất vốn đầu tư được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2016. Tại thời điểm tính toán tháng 7, Đơn vị tư vấn lấy chỉ số giá Quý II năm 2017 làm cơ sở tính toán về thời điểm định giá.

Danh mục	Quý IV/2016 (2015=100)	Quý II/2017 (2015=100)	Quý II/2017 so với Quý IV/2016 (2015=100)
Công trình nhà ở	102,53%	103,04%	100,50%
Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	99,12%	102,06%	102,97%
Công trình cấp nước	103,23%	100,70%	97,55%
Công trình thoát nước	100,43%	100,17%	99,74%
Bình Quân			100,19%

⇒ Chi phí xây dựng hạ tầng và công trình về thời điểm định giá là:
 $167.467.657.374,60 \text{ đồng} \times 100,19\% = 167.785.845.924 \text{ đồng}$

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	40%	40%	20%
Chi phí xây dựng	167.785.845.924	67.114.338.370	67.114.338.370	33.557.169.185
Trượt giá xây dựng		67.530.447.267	67.949.136.041	34.185.210.342
Chỉ số hiện giá		0,901	0,813	0,732
Hiện giá chi phí	141.111.154.559	60.844.932.988	55.242.647.601	25.023.573.970

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 141.111.154.559 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 976.626.430.337 đồng = 29.298.792.910 đồng.

e) Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh:

15% tổng chi phí = 15% x (141.111.154.559 đồng + 29.298.792.910 đồng) = 25.561.492.120 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity

141.111.154.559 đồng + 29.298.792.910 đồng + 25.561.492.120 đồng + 15%V_{đất ONT} = 195.971.439.589 đồng + 15%V_{đất ONT}

g) Xác định giá đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 976.626.430.337 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 195.971.439.589 đồng + 15%V_{đất}

Vậy giá trị của 135.880 m² đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity là:

V_{đất} = 976.626.430.337 đồng - (195.971.439.589 đồng + 15%V_{đất})

=> V_{đất} = 678.830.426.737 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 678.830.426.737 đồng / 135.880 m² = 4.995.808 đồng/m²

1.9 Ước tính doanh thu đất ở theo quy hoạch điều chỉnh cục bộ 1/500 tại Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017.

*** Cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt	
		Diện tích điều chỉnh (m ²)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)
1	Đất ở	192.335,0	50,06%
	Biệt thự song lập	48.569,0	
	Biệt thự đơn lập	83.758,0	
	Nhà ở chung cư	60.008,0	
2	Đất công cộng dịch vụ	28.923,0	7,53%
	Giáo dục	15.415,0	
	Văn hóa	746,0	
	TMDV	12.762,0	
3	Đất cây xanh - TDTT	49.920,0	12,99%
	Cây xanh khu ở	6.516,0	
	Cây xanh bờ sông	38.685,0	
	Sông, mặt nước	4.719,0	
4	Đất giao thông	113.045,0	29,42%
	Tổng cộng	384.223,0	100,00%

1.9.1 Doanh thu đất ở

TT	Chỉ tiêu	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng)	Doanh thu (đồng)
I	Quy hoạch điều chỉnh	176			1.277.590.785.000
1	Biệt thự đơn lập				
1.1	Lộ giới 24m				
	+Lô góc	4	1618	13.138.000	21.257.284.000
	+ Lô nội bộ	2	675	10.638.000	7.180.650.000
1.2	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	1616	13.443.000	21.723.888.000
	+ Lô mặt tiền khu thương mại	6	3075	10.943.000	33.649.725.000
1.3	Lộ giới 19m				
	+ Lô nội bộ	33	12943	9.615.000	124.446.945.000
1.4	Lộ giới 17m				
	+Lô góc	4	1543	11.759.000	18.144.137.000
	+ Lô nội bộ	14	4747	9.259.000	43.952.473.000
1.5	Lộ giới 15m				
	+Lô góc	14	4612	11.429.000	52.710.548.000
	+ Lô nội bộ	53	17740	8.929.000	158.400.460.000
2	Biệt thự đơn lập				
2.1	Lộ giới 23m				
	+ Lô góc view thương mại	4	7995	11.613.000	92.845.935.000
2.2	Lộ giới 17m				
	+ Lô góc view sông	4	9444	11.566.000	109.229.304.000
	+Lô góc	8	17091	10.455.000	178.686.405.000
	+Lô nội bộ view sông	11	21381	9.066.000	193.840.146.000
	+ Lô nội bộ	15	27847	7.955.000	221.522.885.000

1.9.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục I quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự tại Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô từ 100 đến 200 căn nhà là 2 năm: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	1	2	3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	40%	60%
Doanh thu	1.277.590.785.000	-	511.036.314.000	766.554.471.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	526.897.429.843	802.517.475.395
Chỉ số hiện giá		0,901	0,813	0,732
Hiện giá doanh thu	1.015.810.402.451	-	428.367.610.462	587.442.791.989

=> Tổng hiện giá doanh thu là: 1.015.810.402.451 đồng.

1.9.3 Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50ha là: 795.000 đồng/m²;

a) Chi phí xây dựng hạ tầng phần nền nhà biệt thự:

$132.327 \text{ m}^2 \times 795.000 \text{ đồng} / 1.1 \times 221.258 \text{ m}^2 / 384.223 \text{ m}^2 = 166.076.156.885,52$ đồng.

b) Quy đổi chi phí xây dựng về thời điểm định giá:

Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016. Suất vốn đầu tư được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2016. Tại thời điểm tính toán tháng 7, Đơn vị tư vấn lấy chỉ số giá Quý II năm 2017 làm cơ sở tính toán về thời điểm định giá.

Danh mục	Quý IV/2016 (2015=100)	Quý II/2017 (2015=100)	Quý II/2017 so với Quý IV/2016 (2015=100)
Công trình nhà ở	102,53%	103,04%	100,50%
Công trình đường nhựa asphán, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	99,12%	102,06%	102,97%
Công trình cấp nước	103,23%	100,70%	97,55%
Công trình thoát nước	100,43%	100,17%	99,74%
Bình Quân			100,19%

⇒ Chi phí xây dựng hạ tầng và công trình về thời điểm định giá là:
 $166.076.156.885,52 \text{ đồng} \times 100,19\% = 166.391.701.584 \text{ đồng}$

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	166.391.701.584	83.195.850.792	83.195.850.792
Trượt giá xây dựng		83.711.665.067	84.230.677.390
Chỉ số hiện giá		0,901	0,813
Hiện giá chi phí	143.903.750.943	75.424.210.225	68.479.540.718

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng: 143.903.750.943 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 1.015.810.402.451 \text{ đồng} = 30.474.312.074 \text{ đồng}$.

e) Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh:

15% tổng chi phí = 15% x (143.903.750.943 đồng + 30.474.312.074 đồng) = 26.156.709.453 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity

143.903.750.943 đồng + 30.474.312.074 đồng + 26.156.709.453 đồng + 15%V_{đất ONT} = 200.534.772.470 đồng + 15%V_{đất ONT}

g) Xác định giá đất ở biệt thự khu Aquacity

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 1.015.810.402.451 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 200.534.772.470 đồng + 15%V_{đất ONT}

Vậy giá trị của 132.327 m² đất ở biệt thự khu đô thị Aquacity là:

V_{đất} = 1.016.486.503.730 đồng – (200.268.098.990 đồng + 15%V_{đất ONT})

=> V_{đất} = 708.935.330.418 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 708.935.330.418 đồng / 132.327 m² = 5.357.450 đồng/m²

Bước 2: Ước tính giá đất ở chung cư bằng phương pháp thẳng dư

Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai như sau:

T T	Chức năng	Quy hoạch được duyệt				Quy hoạch điều chỉnh			
		Diện tích được duyệt (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ được duyệt (%)	Diện tích điều chỉnh (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)
Diện tích tính tiền sử dụng đất									
1	Đất ở	192.335,0			50,06%	192.335,0			50,06%
	Biệt thự song lập	-				48.569,0	40%	02-03	
	Biệt thự đơn lập	135.880,0	50%	02-03		83.758,0	50%	02-03	
	Nhà ở chung cư	56.455,0	50%	9		60.008,0	50%	9	
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976,0			8,58%	28.923,0			7,53%
	Giáo dục	15.069,0	40%	02-03		15.415,0	40%	02-03	
	Văn hóa	-				746,0			
	TMDV	17.907,0	40%	9		12.762,0	40%	9	
Diện tích không tính tiền sử dụng đất									
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506,0			13,93%	49.920,0			12,99%
	Cây xanh khu ở	7.821,0				6.516,0			
	Cây xanh bờ sông	45.685,0				38.685,0			
	Sông, mặt nước	-				4.719,0			
4	Đất giao thông	105.406,0			27,43%	113.045,0			29,42%
	Tổng cộng	384.223,0			100%	384.223,0			100%

2.1 Các giả định trong phương pháp thặng dư

2.1.1 Tỷ lệ tăng giá bán

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của vùng kinh tế Đông Nam Bộ do Tổng cục Thống kê công bố (www.gso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2014	2015	2016	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	103,74	98,38	102,5	101,54

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 101,54% theo đó Tổ định giá đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 1.54% năm.

2.1.2 Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh công bố gần với thời điểm định giá (Phụ lục kèm theo Quyết định và bảng chỉ số). Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có bảng số liệu sau:

Hạng mục	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2015	Năm 2016	Quý II/2017	Bình quân
Năm gốc	2011=100	2011=100	2015=100	2015=100	2015=100	
Công trình nhà ở	117,32	115,65	100	100,94	103,11	
<i>Năm sau/năm trước</i>		<i>98,58</i>		<i>100,94</i>	<i>102,15</i>	<i>100,56</i>
Công trình đường	120,05	124,30	100	100,68	102,13	
		<i>103,54</i>		<i>100,68</i>	<i>101,44</i>	<i>101,89</i>
Công trình cấp nước	110,90	112,54	100	99,98	100,70	
		<i>101,48</i>		<i>99,98</i>	<i>100,72</i>	<i>100,73</i>
Công trình thoát nước	119,16	116,37	100	101,12	100,17	
		<i>97,66</i>		<i>101,12</i>	<i>99,06</i>	<i>99,28</i>
Bình quân						100,62

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục là 100,62% theo đó Tổ định giá đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là 0,62% năm.

2.1.3 Các chi phí khác theo Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục III quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư.

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.
- Chi phí quản lý bán hàng bằng 10% doanh thu

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

2.1.4 Tỷ suất chiết khấu.

10,94% tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh.

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý III/2016	Quý IV/2016	Quý I/2017	Quý I/2017	Bình Quân
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
5	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
6	AGRI Chi nhánh Đồng Nai	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
7	AGRI Chi nhánh Bắc Đồng Nai	12,50	12,50	12,00	10,50	11,88
8	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	10,60	10,60	10,60	11,10	10,73
	Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm					10,94%

2.2 Ước tính giá bán sản phẩm đất nhà ở chung cư

Trên cơ sở quy mô vị trí đất ở được thể hiện chi tiết quy hoạch 1/500 khu đô thị Aquacity được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ chi tiết, Đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh quy mô tương đồng tại chung cư Pegasus đường Võ Thị Sáu, phường Quyết Thắng, TP.Biên Hòa và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng sử dụng phương pháp so sánh ước tính giá đất cho tài sản định giá.

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS6	TSSS7	TSSS8
1	Mục đích sử dụng		Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus Plaza	Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus Plaza	Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus Plaza
2	Thời điểm chuyển nhượng		01/2016	06/2016	06/2015
	Số căn hộ		A.7.01	A.10.17	A.17.19
4	Vị trí		63-55 đường Võ Thị Sáu, p Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	63-55 đường Võ Thị Sáu, p Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	63-55 đường Võ Thị Sáu, p Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		65,18	81,86	80,38
7	Giá bán BĐS (đồng)		1.137.730.000	1.423.395.000	1.490.068.000
8	Giá đất chuyển nhượng (đồng)				
9	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		17.455.200	17.388.000	18.537.792

*** Khảo sát thị trường TTKTTNMT thu thập được các thông tin:**

Kết quả điều tra thu thập thông tin thị trường của những thửa đất điều tra (TSSS) và thửa đất cần định giá (TSDG) cho thấy thửa đất cần định giá và 3 thửa đất so sánh có tương đồng loại đất, hạ tầng kỹ thuật, pháp lý, ... Do tài sản so sánh nằm tại trung tâm thành phố Biên Hòa có mật độ dân cư đông hơn, xung quanh nhiều các tiện ích ngân hàng, đơn vị hành chính, nên Tổ định giá nhận định TSSS thậm lợi hơn TSDG là 5%.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố khoảng cách đến trung tâm hành chính:** Thửa đất định giá nằm xa trung tâm hành chính, dân cư tương đối đông đúc nên kém thuận lợi so với thửa đất nằm tại trung tâm thành phố Biên Hòa (dân cư đông đúc, gần các tiện ích vui chơi giải trí, ngân hàng và trung tâm hành chính sự nghiệp) là 3%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS6, TSSS7, TSSS8 là 113%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS6, TSSS7, TSSS8 là:

$$\frac{100\% - 103\%}{103\%} = -2,91\%$$

*** Ước tính giá đất ở của tài sản định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS6	TSSS7	TSSS8
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		17.455.200	17.388.168	18.537.792
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Khoảng cách đến trung tâm hành chính	Nằm xa trung tâm hành chính, dân cư tương đối đông đúc	Dân cư đông đúc, gần các tiện ích vui chơi giải trí, ngân hàng và trung tâm hành chính sự nghiệp	Dân cư đông đúc, gần các tiện ích vui chơi giải trí, ngân hàng và trung tâm hành chính sự nghiệp	Dân cư đông đúc, gần các tiện ích vui chơi giải trí, ngân hàng và trung tâm hành chính sự nghiệp
	Tỷ lệ	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-507.946	-505.991	-539.450
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	16.947.254	16.882.009	17.998.342
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	17.275.868			
5	Làm tròn (đ/m ²)	17.276.000			

* Giá các thửa đất cần định giá được xác định như sau:

$$\frac{16.624.332 + 16.560.491 + 17.655.393}{3} = 17.275.868 \text{ đồng/m}^2$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	17.275.868	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT6	1,94%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT7	2,33%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT8	-4,01%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Tổ định giá ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư Khu đô thị Aquacity là: 17.276.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

2.3 Ước tính doanh thu đất ở chung cư trước khi điều chỉnh quy hoạch.

* Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
1	Đất xây dựng nhà ở	192.335,0		
a	Đất biệt thự song lập	-		
b	Đất biệt thự đơn lập	135.880,0		
c	Nhà ở chung cư	56.455,0	50%	9
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	32.976,0		
a	Nhà trẻ - mẫu giáo	15.069,0		
b	Thương mại dịch vụ	17.907,0		
c	Nhà sinh hoạt cộng đồng	-		
3	Đất cây xanh công viên	53.506,0		
4	Đất sông, mặt nước			
5	Đất giao thông	105.406,0		
	Tổng cộng	384.223,0		

2.3.1 Xác định giá đất ở chung cư

a) Doanh thu đất ở chung cư

Thương mại dịch vụ	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng	254.047,5	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	75%	
Diện tích sử dụng	190.535,6	
Giá bán sản phẩm	17.276.000	đồng/m ²
Doanh thu	3.291.693.457.500	đồng

2.3.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000m² đến dưới 300.000m² thời gian bán hàng là: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%;

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	10%	20%	40%	30%
Doanh thu	3.291.693.457.500	-	329.169.345.750	658.338.691.500	1.316.677.383.000	987.508.037.250
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	339.385.827.401	689.224.738.286	1.399.677.598.512	1.065.924.475.147
Chỉ số hiện giá		0,90	0,813	0,732	0,660	0,595
Hiện giá doanh thu	2.338.445.463.832	-	275.920.677.677	504.512.508.425	923.787.215.018	634.225.062.712

=> Tổng doanh thu hiện giá là: **2.338.445.463.832** đồng

2.4 Ước tính chi phí phát triển

Chi phí đầu tư xây dựng

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50ha là: 7.95.000 đồng/m²;

a) Chi phí xây dựng hạ tầng

$384.223 \text{ m}^2 \times (795.000 \text{ đồng} / 1.1) \times 56.455 \text{ m}^2 / (192.335,0 \text{ m}^2 + 32.976 \text{ m}^2) = 69.578.941.692 \text{ đồng}$

b) Quy đổi chi phí xây dựng về thời điểm định giá:

Căn cứ Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016. Suất vốn đầu tư được tính toán tại mặt bằng Quý IV năm 2016. Tại thời điểm tính toán tháng 7, Đơn vị tư vấn lấy chỉ số giá Quý II năm 2017 làm cơ sở tính toán về thời điểm định giá.

Danh mục	Quý IV/2016 (2015=100)	Quý II/2017 (2015=100)	Quý II/2017 so với Quý IV/2016 (2015=100)
Công trình nhà ở	102,53%	103,04%	100,50%
Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	99,12%	102,06%	102,97%
Công trình cấp nước	103,23%	100,70%	97,55%
Công trình thoát nước	100,43%	100,17%	99,74%
Bình Quân			100,19%

⇒ Chi phí xây dựng hạ tầng và công trình về thời điểm định giá là:
 $69.578.941.692 \text{ đồng} \times 100,19\% = 69.711.141.681 \text{ đồng}$

c) Chi phí xây dựng nhà chung cư

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng nhà chung cư từ 7 < tầng < 10 tầng là: 8.300.000 đồng/m²;

$254.047,5\text{m}^2 \text{ sàn} \times (8.300.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1.062 \times 100,19\%) = 1.920.545.980.977 \text{ đồng.}$

⇒ Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình:

$1.920.545.980.977 \text{ đồng} + 69.711.141.681 \text{ đồng} = 1.990.257.122.658 \text{ đồng}$

d) Hiện giá chi phí xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Kế hoạch xây dựng	100%	30%	30%	20%	20%
Chi phí xây dựng	1.990.257.122.658	635.061.434.828	635.061.434.828	423.374.289.885	423.374.289.885
Trượt giá xây dựng		600.779.015.046	642.960.608.381	431.297.976.102	433.972.023.554
Chỉ số hiện giá		0,901	0,813	0,732	0,660
Hiện giá chi phí	1.666.160.521.223	541.301.892.556	522.726.974.614	315.710.118.507	286.421.535.546

⇒ Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là:
1.666.160.521.223 đồng.

e) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 2.338.445.463.832 \text{ đồng} = 70.153.363.915 \text{ đồng.}$

f) Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh:

$15\% \text{ tổng chi phí} = (1.666.160.521.223 \text{ đồng} + 70.153.363.915 \text{ đồng}) \times 15\%$
 $= 260.447.082.771 \text{ đồng.}$

g) Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư Khu đô thị Aquacity là:

$$1.666.160.521.223 \text{ đồng} + 70.153.363.915 \text{ đồng} + 260.447.082.771 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 1.996.760.967.909 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$$

h) Xác định giá đất ở chung cư

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.338.445.463.832 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 1.996.760.967.909 đồng + 15%V_{đất}

Vậy giá trị của 56.455,0m² đất ở chung cư Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa là:

$$V_{\text{đất}} = 2.338.445.463.832 \text{ đồng} - (1.996.760.967.909 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất}} = 297.116.952.977 \text{ đồng.}$$

$$\text{Đơn giá đất bình quân: } 297.116.952.977 \text{ đồng} / 56.455,0 \text{ m}^2 = 5.262.899 \text{ đồng/m}^2$$

Kết quả: Giá trị thặng dư của khu đất nhà ở chung cư sau điều chỉnh quy hoạch là: 297.116.952.977 đồng.

2.4 Ước tính doanh thu đất ở chung cư sau khi điều chỉnh quy hoạch 1/500 tại Quyết định 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017

* Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao
1	Đất xây dựng nhà ở	192.335,00		
a	Đất biệt thự song lập	48.569,00		
b	Đất biệt thự đơn lập	83.758,00		
c	Nhà ở chung cư	60.008,00	50%	9
2	Đất công cộng, dịch vụ đô thị	28.923,00		
a	Nhà trẻ - mẫu giáo	15.415,0		
b	Thương mại dịch vụ	12762,00		
c	Nhà sinh hoạt cộng đồng	746,0		
3	Đất cây xanh công viên	45201,00		
4	Đất sông, mặt nước	4.719,0		
5	Đất giao thông	113045,00		
	Tổng cộng	384.223,0		

2.4.1 Xác định giá đất ở chung cư

a) Doanh thu đất ở chung cư

Đất ở chung cư	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng	270.036,0	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	75%	
Diện tích sử dụng	202.527,00	
Giá bán sản phẩm	17.276.000	đồng/m ²
Doanh thu	3.498.856.452.000	đồng

2.4.2 Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000m² đến dưới 300.000m² thời gian bán hàng là: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 40%; năm thứ tư 30%;

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	10%	20%	40%	30%
Doanh thu	3.498.856.452.000	-	349.885.645.200	699.771.290.400	1.399.542.580.800	1.049.656.935.600
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	360.745.101.952	732.601.153.044	1.487.766.421.601	1.133.008.518.370
Chỉ số hiện giá		0,90	0,813	0,732	0,660	0,595
Hiện giá doanh thu	2.485.615.718.602	-	293.285.767.887	536.264.044.028	981.925.838.257	674.140.068.430

=> Tổng hiện giá doanh thu là: **2.485.615.718.602** đồng

2.4.3 Ước tính chi phí phát triển

Chi phí đầu tư xây dựng

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 ha đến 50ha là: 795.000 đồng/m²;

a) Chi phí xây dựng hạ tầng

$384.223\text{m}^2 \times (795.000 \text{ đồng} / 1.1) \times 60.008,0 / (192.335,0\text{m}^2 + 28,923\text{m}^2) = 75.312.657.450 \text{ đồng.}$

b) Quy đổi chi phí xây dựng về thời điểm định giá:

Danh mục	Quý IV/2016 (2015=100)	Quý II/2017 (2015=100)	Quý II/2017 so với Quý IV/2016 (2015=100)
Công trình nhà ở	102,53%	103,04%	100,50%
Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường lán nhựa	99,12%	102,06%	102,97%
Công trình cấp nước	103,23%	100,70%	97,55%
Công trình thoát nước	100,43%	100,17%	99,74%
Bình Quân			100,19%

⇒ Chi phí xây dựng hạ tầng và công trình về thời điểm định giá là:
 $75.312.657.450 \text{ đồng} \times 100,19\% = 75.455.751.499 \text{ đồng}$

c) Chi phí xây dựng nhà chung cư

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng nhà chung cư từ 7 < tầng < 10 tầng là: 8.300.000 đồng/m²;

$$270.036,0\text{m}^2 \text{ sàn} \times (8.300.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 100,19\%) = 2.041.415.697.927 \text{ đồng.}$$

=> Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình:

$$2.041.415.697.927 \text{ đồng} + 75.455.751.499 \text{ đồng} = 2.116.871.449.426 \text{ đồng}$$

d) Hiện giá chi phí xây dựng

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Kế hoạch xây dựng	100%	30%	30%	20%	20%
Chi phí xây dựng	2.116.871.449.426	635.061.434.828	635.061.434.828	423.374.289.885	423.374.289.885
Trượt giá xây dựng		638.998.815.724	642.960.608.381	431.297.976.102	433.972.023.554
Chỉ số hiện giá		0,901	0,813	0,732	0,660
Hiện giá chi phí	1.700.596.561.634	575.737.932.967	522.726.974.614	315.710.118.507	286.421.535.546

=> Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là: 1.700.596.561.634 đồng.

e) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 2.485.615.718.602 \text{ đồng} = 74.568.471.558 \text{ đồng.}$$

f) Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh:

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (1.700.596.561.634 \text{ đồng} + 74.568.471.558 \text{ đồng}) \times 15\% = 266.274.754.979 \text{ đồng.}$$

g) Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư Khu đô thị Aquacity là:

$$1.700.596.561.634 \text{ đồng} + 74.568.471.558 \text{ đồng} + 266.274.754.979 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 2.041.439.788.171 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$$

h) Xác định giá đất ở chung cư

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.485.615.718.602 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 2.041.439.788.171 đồng + 15%V_{đất}

Vậy giá trị của 60.008,0m² đất ở chung cư Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa là:

$$V_{\text{đất}} = 2.485.615.718.602 \text{ đồng} - (2.041.439.788.171 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất}} = 386.239.939.505 \text{ đồng.}$$

Đơn giá đất bình quân: $386.239.939.505 \text{ đồng} / 60.008,0 \text{ m}^2 = 6.436.474 \text{ đồng/m}^2$

Kết quả: Giá trị thặng dư của khu đất nhà ở chung cư sau điều chỉnh quy hoạch là: **386.239.939.505 đồng.**

Bước 3. Ước tính giá đất thương mại bằng giá trị thặng dư đất ở

- Tại thời điểm tính tiền năm 2017, các trường hợp thuê mặt bằng thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2017 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 7/2017 trở về trước. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đã có văn bản tham mưu gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Cục thuế Khu vực XV phối hợp cung cấp thông tin hợp đồng thuê mặt bằng tại các Siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh, tuy nhiên do thời điểm 2017 quá xa, nên Cục thuế khu vực không có phản hồi về các thông tin trên.

- Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại giấy chứng nhận đầu tư đến ngày 22/4/2058 (tại Quyết định 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai)

- Tại mục h3, Điều 4, tại Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn ước tính thặng dư đất thương mại dịch vụ theo thặng dư đất ở cùng vị trí tại khu đô thị Aquacity, cụ thể:

- Giá đất ở bình quân **trước khi điều chỉnh** quy hoạch chi tiết 1/500 thời hạn 70 năm là: = (Giá trị thặng dư đất ở biệt thự trước khi điều chỉnh + Giá trị thặng dư đất ở chung cư trước khi điều chỉnh) / Tổng diện tích đất ở (biệt thự + chung cư)
= $(678.830.426.737 \text{ đồng} + 297.116.952.977 \text{ đồng}) / 17.907\text{m}^2 = 5.074.206 \text{ đồng.}$

- Giá đất ở bình quân **sau khi điều chỉnh** quy hoạch chi tiết 1/500 thời hạn 70 năm là: = (Giá trị thặng dư đất ở biệt thự sau khi điều chỉnh + Giá trị thặng dư đất ở chung cư sau khi điều chỉnh) / Tổng diện tích (đất ở biệt thự + chung cư)
= $(708.935.330.418 \text{ đồng} + 386.239.939.505 \text{ đồng}) / 17.907\text{m}^2 = 5.694.103 \text{ đồng.}$

⇒ Giá đất thương mại dịch vụ **trước điều chỉnh** quy hoạch chi tiết 1/500 thời hạn sử dụng còn lại 42 năm là: $5.074.206 \text{ đồng} \times 42 \text{ năm} / 70 \text{ năm} = 3.044.524 \text{ đồng.}$

MÔI
TRUNG
KỸ THU
NGUY
ĐI TRU
ĐỒNG
★

⇒ Giá đất thương mại dịch vụ sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 thời hạn sử dụng còn lại 42 năm là: $5.694.103 \text{ đồng} \times 42 \text{ năm} / 70 \text{ năm} = 3.416.462 \text{ đồng}$.

Thặng dư đất thương mại dịch vụ trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 tại thời điểm năm 2017 là:

Đất thương mại dịch vụ (thời hạn 491 tháng)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Thặng dư trước khi điều chỉnh 1/500	17.907	3.044.524	54.518.291.268
Thặng dư sau khi điều chỉnh 1/500	12.762,0	3.416.462	43.600.888.044
Chênh lệch thặng dư = Thặng dư sau điều chỉnh - thặng dư trước điều chỉnh (giá trị thặng dư âm)			(10.917.403.224)

Bước 4: Ước tính giá đất giáo dục tại khu đô thị Aquacity

4.1 Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập			8.509		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa			746		
	- TMDV	17.907		12.762		
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông			38.685		
	- Sông, mặt nước			4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.085	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

Đối với các loại đất sử dụng vào mục đích giáo dục hiện đang để trống, chưa hình thành mô hình hoạt động cụ thể, không có nguồn thu nhập hay chi phí đầu tư thực tế từ việc sử dụng đất, do đó rất khó khăn trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất theo phương pháp thu nhập hay so sánh trực tiếp.

Mặt khác, trong những năm gần đây (từ năm 2017 đến nay), loại hình giáo dục đã có nhiều thay đổi đáng kể cả về cơ chế hoạt động, mức lương cơ bản, định mức biên chế, và chế độ giảng dạy, khiến cho việc xác định doanh thu, chi phí hoạt động,

cũng như suất sinh lợi từ loại hình đất giáo dục trở nên phức tạp và thiếu cơ sở thống nhất.

- Đối với phần diện tích đất giáo dục, sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, diện tích tăng thêm 346 m² so với trước. Tuy nhiên, do không có sự điều chỉnh về **mật độ xây dựng và tầng cao** theo quy định, nên không làm thay đổi quy mô xây dựng công trình cũng như **số lượng lớp học** theo tiêu chuẩn hiện hành. Vì vậy, để xác định giá đất cho hình thức đặc thù trên. Đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp điều chỉnh từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành để ước tính giá đất cho phần diện tích đất giáo dục điều chỉnh tăng thêm (346m²).

- Căn cứ Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019. Giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất ở tại nông thôn đường Hương lộ 2 – đoạn qua xã Tam An là:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở nông thôn	Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	800.000	0.65
Đất thương mại dịch vụ	Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	520.000	

- Giá đất ở trung bình thời hạn sử dụng 70 năm trước điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 là: 5.074.206 đồng.

- Giá đất ở trung bình thời hạn sử dụng 70 năm sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 là: 5.694.103 đồng.

⇒ Ước tính giá đất giáo dục **trước điều chỉnh quy hoạch** chi tiết 1/500 (tăng 346m²) thời hạn 70 năm là: 5.074.206 đồng x 0,65 = 3.044.524 đồng.

⇒ Ước tính giá đất giáo dục **sau điều chỉnh quy hoạch** chi tiết 1/500 (tăng 346m²) thời hạn 70 năm là: 5.694.103 đồng x 0,65 = 3.416.462 đồng.

⇒ Giá đất giáo dục **trước điều chỉnh quy hoạch** chi tiết 1/500 (tăng 346m²) thời hạn sử dụng còn lại 42 năm là: 3.044.524 đồng x (42/70) = 1.978.941 đồng.

⇒ Giá đất giáo dục **sau điều chỉnh quy hoạch** chi tiết 1/500 (tăng 346m²) thời hạn sử dụng còn lại 42 năm là: 3.416.462 đồng x (42/70) = 2.220.700 đồng.

Kết quả: Giá trị thặng dư đất giáo dục sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 là: 2.220.700 đồng x 346 m² = 768.362.200 đồng

Bước 5: Ước tính giá đất văn hóa tại khu đô thị Aquacity.

Cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng	Quy hoạch được duyệt		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng giảm (%)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Loại đất định giá					
1	Đất ở	192.335	50,06	192.335	50,06	± 0,00
	- Biệt thự song lập			8.509		
	- Biệt thự đơn lập	135.880		83.758		
	- Nhà ở chung cư	56.455		60.008		
2	Đất công cộng dịch vụ	32.976	8,58	28.923	7,53	-1,05
	- Giáo dục	15.069		15.415		
	- Văn hóa			746		
	- TMDV	17.907		12.762		
II	Loại đất không định giá					
3	Đất cây xanh - TDTT	53.506	13,93	49.920	12,99	-0,94
	- Cây xanh khu ở	7.821		6.516		
	- Cây xanh bờ sông			38.685		
	- Sông, mặt nước			4.719		
4	Đất giao thông	105.406	27,43	113.085	29,43	+2,00
	Tổng cộng	384.223	100	384.223	100	

- Đối với phần diện tích đất văn hóa, sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 diện tích tăng thêm 746 m². Tuy nhiên, hiện tại khu đất này chưa hình thành mô hình hoạt động cụ thể, và mục đích loại hình đất văn hóa chủ yếu là phục vụ cộng đồng dân cư trong khu vực.

- Căn cứ Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019. Giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất ở tại nông thôn đường Hương lộ 2 – đoạn qua xã Tam An là:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)
Đất ở nông thôn	Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	800.000	0.65
Đất thương mại dịch vụ	Hương lộ 2 - đoạn qua xã Tam An	520.000	

- Giá đất ở trung bình thời hạn sử dụng 70 năm sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 là: 5.694.103 đồng

⇒ Ước tính giá đất văn hóa sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 (tăng 746m²) thời hạn 70 năm là: 5.694.103 đồng x 0,65 = 3.701.167 đồng.

⇒ Giá đất văn hóa sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 (tăng 746m²) thời hạn sử dụng còn lại 42 năm là: 3.701.167 đồng x 42 năm / 70 năm = 2.220.000 đồng.

⇒ Giá trị đất văn hóa (thời hạn sử dụng 42 năm) là: 746m² x 2.220.700 đồng = 1.656.642.200 đồng.



IV. Đánh giá tác động về kinh tế - xã hội của phương án giá đất

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của UBND tỉnh, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH thành phố Aqua Dona thực hiện dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, tỉnh Đồng Nai./.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO



Nguyễn Trung Kiên

Số chứng chỉ: 06650120

ĐỘI TRƯỞNG



Đỗ Đình Ngoan

Số chứng chỉ: 03290119



Lê Văn Tân

