

Số: 505/BC-TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2025

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

**Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất
khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh
tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai
(nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai)**

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư tư vấn định giá đất của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên
và Môi trường Đồng Nai)

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá

Tài sản định giá là thửa đất tiếp giáp đường Hùng Vương. Khu đất có hạ tầng hoàn thiện kết nối đồng bộ với các tuyến đường xung quanh. Nằm gần khu hành chính, trường học, bệnh viện, khu dân cư đông đúc an sinh xã hội tốt nên rất thuận tiện trong kinh doanh và sinh sống, làm việc.

2. Mục đích định giá đất: xác định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm phục vụ mục đích đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Thời điểm định giá đất: tháng 8/2025.

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.

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

- Quyết định số 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 01/11/2024 của UBND 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.

- Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 Quy định một số 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.

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

- Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).
- Phương án số 1017/PA-TTPTQĐ ngày 23/6/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).
- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 4828/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 17/6/2025.

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:** Khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai), có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông tiếp giáp đường Hùng Vương;
- + Phía Tây tiếp giáp Trường THCS Nguyễn Trãi và cơ sở tôn giáo;
- + Phía Nam tiếp giáp đường Bùi Thị Xuân;
- + Phía Bắc tiếp giáp đường hẻm và khu dân cư hiện hữu.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 4828/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 17 tháng 6 năm 2025.

- Diện tích và loại đất định giá:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tầng hầm (tầng)
1. Diện tích đấu giá		13.210,2			
+	Đất ở tại đô thị (đất ở nhà chung cư)	7.240,8	≤ 45%	≤ 10	≤ 2
+	Đất thương mại dịch vụ	5.969,4	≤ 50%	03 – 05	≤ 2

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tầng hầm (tầng)
2. Diện tích không đấu giá		9.428,5			
+	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.048,6	≤ 5%	≤ 01	01
+	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.379,9			
	Đất giao thông	5.079,9			
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	300,0			
Tổng		22.638,7			

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 4828/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, thì vị trí và giá đất quy định theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND tỉnh:

- Đối với đất ở tại đô thị như sau:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất ở tại đô thị	Đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	15.000.000

Căn cứ khoản 8, Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND tỉnh quy định giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp.

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở có thời hạn sử dụng 70 năm như sau:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất thương mại dịch vụ	Đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	10.500.000
	Đường Bùi Thị Xuân	2.800.000

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở có thời hạn sử dụng 50 năm như sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất TMD} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất TMD (70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê đất TMD (50 năm)}$$

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	Đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	7.500.000
	Đường Bùi Thị Xuân	2.000.000

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

Căn cứ Quyết định số 69/2024/QĐ-UBND ngày 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai và 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, đơn vị tư vấn ước tính các mức độ chênh lệch của tài sản so sánh (TSSS) và tài sản định giá (TSDG) như sau:

- Vị trí địa lý, địa điểm của thửa đất, khu đất: Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Căn cứ khoản 1 Điều 1 quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 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 trường hợp khoản 1, khoản 2 Điều 1 chưa quy định thì đơn vị tư vấn đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định xem xét, quyết định. Trên cơ sở trên, Đơn vị tư vấn đề xuất đề như sau:

- Nhu cầu, thói quen người dân: Khu đất nằm trên địa bàn phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh), theo khảo sát thực tế, thói quen và tâm lý người dân vẫn chuộng đất nền, nhà đất; Việc xây dựng chung cư trên địa bàn chủ yếu đáp ứng nhu cầu của các chuyên gia, kỹ sư làm việc tại các khu công nghiệp; Tài sản định giá kém thuận lợi hơn so với tài sản so sánh nằm trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ) là đô thị loại 1 nhu cầu sử dụng cao, do đó, đơn vị đề xuất mức chênh lệch đối với yếu tố trên là 5%.

- Tầng hầm: đơn vị tư vấn đề xuất chênh lệch giữa có tầng hầm và không có tầng hầm là 5%.

- Mật độ dân cư và khả năng tiêu dùng: khu đất cần định giá dân cư tương đối đông, mức thu nhập bình quân còn ở giai đoạn phát triển, người dân có xu hướng tiêu dùng thiên về nhu cầu thiết yếu, truyền thống, tập trung tại các chợ, siêu thị quy mô vừa và nhỏ kém thuận lợi hơn so với tài sản so sánh nằm ở thành phố Biên Hòa (cũ) mật độ dân và thu nhập bình quân cao, nhu cầu thương mại dịch vụ có quy mô lớn hiện đại; do đó, đơn vị tư vấn đề xuất mức độ chênh lệch 10%.

- Số mặt đường tiếp giáp và mật độ giao thông: khu thương mại dịch vụ có vị trí mặt tiền và khả năng tiếp cận khách hàng đóng vai trò then chốt trong việc hình thành giá trị sử dụng và giá trị thị trường. Các tài sản có số mặt tiền nhiều, dễ quan sát từ nhiều hướng (tầm phủ thị giác rộng) thường có lợi thế vượt trội trong việc thu hút khách hàng, quảng bá thương hiệu và khai thác kinh doanh. Bên cạnh đó, những khu thương mại dịch vụ tiếp giáp tuyến đường có lưu lượng phương tiện và người qua lại cao (độ sôi động lưu thông lớn) sẽ có sức hút thương mại cao hơn hẳn so với các vị trí ít người qua lại; do đó, đơn vị tư vấn đề xuất mức độ chênh lệch khoảng 20%.

Bên cạnh những yếu tố trên, khu đất còn có các yếu tố khác ảnh hưởng tới giá

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Tốt.

- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất: Có pháp lý đầy đủ.

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

Trên cơ sở kết quả điều tra thông tin chuyển nhượng, cho thuê đất thị trường trên địa bàn phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh) và khu vực đất cần định giá, cho thấy:

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

Hiện tại ở thành phố Long Khánh (cũ), chưa có dự án chung cư nào bán trên thị trường. Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát khu vực lân cận ghi nhận phần lớn các dự án chung cư chủ yếu trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ).

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, Tp. Biên Hòa (cũ) có quy mô tương đương với tài sản định giá. Đơn vị tư vấn thu thập được 3 hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư, cụ thể:

TT	Các yếu tố so sánh	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tòa nhà	Pegasus	Pegasus	Pegasus
2	Vị trí căn hộ	A.9.18	A.14.08	A.12.16
3	Diện tích (m ²)	82,35	61,91	62,03

TT	Các yếu tố so sánh	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	+ DT đất ở	82,35	61,91	62,03
4	Giá trị ghi trong hợp đồng (đồng)	2.520.000.000	1.000.000.000	900.000.000
5	Giá chuyển nhượng (đ/m2)	30.601.093	16.152.479	14.509.108

Trên cơ sở kết hợp khảo sát điều tra thực tế, đơn vị tư vấn nhận thấy có 2 trường hợp giá ghi trong hợp đồng thấp so với giao dịch thực tế. Do đó, không thể sử dụng giá ghi trong hợp đồng của căn hộ A.14.08 và căn hộ A.12.16 để xác định giá đất, mà chỉ chứng minh các trường hợp đã chuyển nhượng thành công trên thị trường. Vì vậy, việc sử dụng thông tin giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng căn hộ để so sánh xác định giá đất cụ thể là không đảm bảo nguyên tắc thị trường quy định tại điểm a khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai. 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 và tham khảo trang thông tin giá bán căn hộ chung cư tòa nhà Pegasus (<https://batdongsan.com.vn/ban-can-ho-chung-cu-the-pegasus-plaza>) để đảm bảo đúng nguyên tắc thị trường.

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

Tại phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh) và khu vực lân cận, Đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin từ các mô hình kinh doanh có chức năng tương tự khu đất cần định giá. Nguyên nhân là do khu vực này chưa phát triển nhiều các loại hình kinh doanh tương đồng, số lượng mô hình thực tế còn hạn chế, nhiều trường hợp không công khai thông tin giá thuê hoặc không có giao dịch thực tế trong thời gian gần đây. Ngoài ra, một số cơ sở kinh doanh hiện hữu chủ yếu hoạt động theo hình thức tự sử dụng, không cho thuê hoặc không có hợp đồng bằng văn bản cụ thể. Do đó, Đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin từ các hợp đồng thuê mặt bằng tại trung tâm thương mại, văn phòng, cũng như giá bán căn hộ chung cư tại địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ), sau đó áp dụng phương pháp so sánh có điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh để xác định giá đất cụ thể cho khu đất cần định giá.

Do bí mật kinh doanh nên một số đơn vị không cung cấp hợp đồng cho thuê mặt bằng, thay vào đó một số đơn vị hỗ trợ bằng văn bản phản hồi hoặc văn bản chào giá cho thuê mặt bằng của đơn vị. Để có cơ sở định giá đơn vị đề xuất sử dụng các nguồn thông tin trên để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Đồng thời để đảm bảo độ chính xác đơn vị đã thu thập giá cho thuê mặt bằng của khu trung tâm thương mại kết hợp văn phòng như sau:

- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ siêu thị Co.op mart Biên Hòa vị trí đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa (nay là phường Tam Hiệp) tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Vì vậy đơn vị tư vấn lấy giá trung bình của các hợp đồng cho thuê mặt bằng. Đơn giá cho thuê bình quân là **286.000 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Loại hình kinh doanh	Vị trí	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	Kinh doanh SPICY BOX	L1,2 lầu 1	419.475
2	Nhà sách FAHASA	Vị trí 33, lầu 2	377.080
3	Khu vui chơi trẻ em	Vị trí 30, lầu 2	246.750
4	Patin và nước giải khát đóng chai	L2-31, Lầu 2	98.985
Giá thuê trung bình			286.000

- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quốc tế Big C Đồng Nai báo giá cho thuê trung bình là **376.000 đồng/m²/tháng**.

TT	Loại hình kinh doanh	Giá thuê trung bình (đồng/m ² /tháng)
1	Big C Đồng Nai	376.000

- Công ty cổ phần Trung tâm thương mại Lotte Mart Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai, vị trí Quốc lộ 1A, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Bình). Đơn giá cho thuê bình quân là **282.000 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Loại hình kinh doanh	Vị trí	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	HĐ số: 086 giữa Lotte Mart và bà Phạm Thị Thùy Linh	Tầng 2	156.000
2	HĐ số: 094 giữa Lotte Mart và Chi nhánh CT TNHH Hoàng Anh Chi	Tầng 5	408.000
Giá thuê trung bình			282.000

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

Căn cứ Khoản 5, Khoản 6, Điều 158, Luật đất đai 2024 quy định về phương pháp định giá đất và trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất.

Căn cứ Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai) 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.

Đơn vị tư vấn thực hiện đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất như sau:

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, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

Nhận xét: Sau khi rà soát và khảo sát thị trường bất động sản tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, không có phát sinh trường hợp chuyển nhượng đất ở có diện tích, kích thước, hình thể,... tương đồng với khu đất cần định giá. Do đó, không có đủ cơ sở thông tin để điều chỉnh từng yếu tố ảnh hưởng đến khu đất cần định giá. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá trị khu đất cần định giá.

b) 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.

c) 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 đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thị trường khu đất định giá.

d) 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: Khu đất định giá không đủ điều kiện áp dụng đối với phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. Qua khảo sát thị trường bất động sản, Đơn vị tư vấn có thu thập được thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán căn hộ và giá thuê nhà mặt bằng từ các hợp đồng cho thuê mặt bằng tại các siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, nên có thể thực hiện ước tính tổng doanh thu phát triển. Đơn vị tư vấn đã điều tra, thu thập thông tin liên quan đến chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng và chi phí quản lý vận hành), lợi nhuận của nhà đầu tư; đồng thời áp dụng các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư quy định 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 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai để ước tính doanh

thu và tổng chi phí phát triển. Vì vậy, có đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thặng dư khi xác định giá trị khu đất cần định giá.

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** để xác định giá đất cụ thể.

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

9.1. Trình tự xác định giá đất

Trình tự nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư được đơn vị tư vấn thực hiện theo đúng quy định tại Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Trong đó:

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

- Để ước tính doanh thu phát triển, đơn vị tư vấn đã thực hiện:

- + Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trên địa bàn thành phố Long Khánh cũ. Tuy nhiên, do chưa có dự án chung cư nào bán trên địa bàn Long Khánh, nên đơn vị tư vấn tiếp tục tiến hành khảo sát tại các chung cư tại thành phố Biên Hòa (cũ), trong đó thu thập được thông tin tại chung cư Pegasus tại đường Võ Thị Sáu, phường Quyết Thắng, Tp.Biên Hòa (cũ) có quy mô tương đương với tài sản định giá; đã thu thập được thông tin về giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng của 03 căn hộ (A.9.18; A.14.08; A.12.16);

Đồng thời để ước tính doanh thu cho đất thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn thu thập thông tin tại phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh) và khu vực lân cận. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin từ các mô hình kinh doanh có chức năng tương tự khu đất cần định giá. Nguyên nhân là do khu vực này chưa phát triển các loại hình kinh doanh tương đồng, số lượng mô hình thực tế còn hạn chế, nhiều trường hợp không công khai thông tin giá thuê hoặc không có giao dịch thực tế trong thời gian gần đây. Ngoài ra, một số cơ sở kinh doanh hiện hữu chủ yếu hoạt động theo hình thức tự sử dụng, không cho thuê hoặc không có hợp đồng bằng văn bản cụ thể. Do vậy đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin từ các hợp đồng thuê mặt bằng tại trung tâm thương mại, văn phòng, cũng như giá bán căn hộ

chung cư tại địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ), sau đó áp dụng phương pháp so sánh có điều chỉnh theo các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh để xác định giá đất cụ thể cho khu đất cần định giá. Thông tin thu thập được từ các đơn vị: Công ty TNHH Thương mại dịch vụ siêu thị Co.op mart Biên Hòa (Kinh doanh SPICY BOX, Nhà sách FAHASA, Khu vui chơi trẻ em, Patin và nước giải khát đóng chai); Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Big C Đồng Nai (văn bản cung cấp thông tin giá cho thuê trung bình); Công ty cổ phần Trung tâm thương mại Lotte Mart Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai (HĐ số: 086 giữa Lotte Mart và bà Phạm Thị Thùy Linh; HĐ số: 094 giữa Lotte Mart và Chi nhánh CT TNHH Hoàng Anh Chi).

- Về xác định mức độ biến động giá chuyển nhượng, giá thuê đất, thuê mặt bằng: Qua khảo sát tình hình địa phương và rà soát số liệu từ các cơ quan chức năng tỉnh Đồng Nai, cho thấy hiện nay không có số liệu từ cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản tại địa phương về mức biến động giá bất động sản hoặc chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm “Nhà ở và vật liệu xây dựng” trong 3 năm liên tục gần thời điểm định giá. Đồng thời, các nguồn công bố tại địa phương cũng không cung cấp dữ liệu đầy đủ, thống nhất và liên tục phục vụ cho việc xác định tỷ lệ tăng giá. Vì vậy, căn cứ điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phương pháp xác định giá đất, đơn vị tư vấn sử dụng chỉ số CPI nhóm “Nhà ở và vật liệu xây dựng” do Cục Thống kê công bố trên cổng thông tin www.gso.gov.vn làm cơ sở để xác định tỷ lệ tăng giá bán bình quân năm, phục vụ tính toán trong phương pháp thặng dư.

- Về ước tính chi phí phát triển của khu đất:

+ Đối với chi phí đầu tư xây dựng: Thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 6 Nghị định 171/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất. Theo đó, do khu đất cần định giá không có dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng; không có Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Do vậy, Đơn vị tư vấn áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh: được áp dụng theo 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 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

+ Về tỷ suất chiết khấu: Đã có văn bản gửi đến 15 Ngân hàng thương mại nhà nước hoạt động trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo Danh sách của Ngân hàng Nhà nước cung cấp để đề nghị các ngân hàng cung cấp thông tin lãi suất cho vay trung hạn

thông thường (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của Quý II năm 2025. Đến nay, đã có 08 Ngân hàng gửi gồm: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam các chi nhánh: Đồng Nai, Nam Đồng Nai; Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam các chi nhánh: Đồng Nai, KCN Biên Hòa, Nhơn Trạch; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam các chi nhánh: Đồng Nai, Long Thành cung cấp thông tin. Do vậy đơn vị tư vấn sử dụng thông tin của 08 ngân hàng trên để tính toán tỷ suất chiết khấu bình quân của các ngân hàng.

+ Về chỉ số giá xây dựng bình quân: Căn cứ suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Tuy nhiên hiện tại tập chỉ số giá xây dựng công trình mới công bố đến Quý II năm 2025, vì vậy đơn vị tư vấn lấy chỉ số xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố tại thời điểm Quý II năm 2025 làm cơ sở tính toán về thời điểm định giá.

9.2. Nội dung xác định giá đất

Bước 1: Ước tính giá đất ở chung cư bằng phương pháp thẳng dư

1.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tầng hầm (tầng)
1. Diện tích đấu giá		13.210,2			
+	Đất ở tại đô thị (đất ở nhà chung cư)	7.240,8	≤ 45%	≤ 10	≤ 2
+	Đất thương mại dịch vụ	5.969,4	≤ 50%	03 – 05	≤ 2
2. Diện tích không đấu giá		9.428,5			
+	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.048,6	≤ 5%	≤ 01	01
+	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.379,9			
	Đất giao thông	5.079,9			
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	300,0			
Tổng		22.638,7			

* Đối với tầng hầm của khu chung cư:

Tầng hầm của khu chung cư được xác định là công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nội bộ, cụ thể là phục vụ nhu cầu đỗ xe cho cư dân trong tòa nhà, không phải là phần diện tích độc lập mang lại doanh thu thương mại riêng biệt. Đây là phần bắt buộc phải có theo quy chuẩn xây dựng, nhằm đáp ứng tiêu chuẩn tối thiểu về chỗ đậu xe cho cư dân (theo QCVN 01:2021/BXD, Mục 2.9.4), không phải là diện tích có thể tự do kinh doanh như các mặt bằng thương mại. Tại thời điểm định giá, chưa có thiết kế cơ sở hoặc bản vẽ chi tiết được phê duyệt để xác định diện tích sử dụng thực tế trong tầng hầm.

Mặt khác, tại nhiều địa phương, pháp luật đất đai và quy định về đầu tư xây dựng chung cư quy định tầng hầm là phần tài sản dùng chung thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu căn hộ, hoặc do chủ đầu tư bàn giao lại sau khi hoàn tất dự án. Trong thực tiễn triển khai, doanh thu từ tầng hầm không được xác định là nguồn thu đầu tư độc lập, mà chỉ mang tính hỗ trợ chi phí vận hành hoặc chi phí dịch vụ cho ban quản lý tòa nhà. Vì vậy, tầng hầm không tạo ra dòng tiền thuần để đưa vào tính toán hiệu quả khai thác đất trong mô hình thặng dư đối với đất chung cư.

Việc không đưa doanh thu từ khai thác tầng hầm vào mô hình thặng dư nhằm bảo đảm nguyên tắc thận trọng trong dự báo doanh thu, phù hợp với bản chất không thương mại hóa tầng hầm trong dự án chung cư bán căn hộ để ở.

Ngoài ra, việc tính toán chi phí tầng hầm làm tăng chi phí công trình do có suất vốn đầu tư rất cao so với chi phí xây dựng chung cư không tầng hầm và giảm giá trị đất.

Do đó, Đơn vị tư vấn kính đề nghị Hội đồng thẩm định xem xét chấp thuận phương án không tính doanh thu từ tầng hầm gửi xe và chi phí xây dựng tầng hầm trong mô hình định giá, nhằm bảo đảm tính trung thực, phù hợp thực tiễn khai thác, tuân thủ đúng bản chất pháp lý và quy định hiện hành về sở hữu, quản lý hạ tầng kỹ thuật của dự án nhà ở chung cư.

*** Diện tích đất giá đất ở đô thị (đất nhà ở chung cư):**

Theo Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (*Bảng tính toán diện tích sàn căn hộ*). Cụ thể:

STT	Chỉ tiêu	Diện tích
1	Diện tích	7.240,80 m ²
2	Mật độ xây dựng	45%
3	Diện tích xây dựng	3.258,36 m ²
4	Diện tích sàn xây dựng (10 tầng cao)	32.583,60 m ²
-	Diện tích giao thông sàn ở (30%)	9.775,08 m ²
-	Diện tích sàn còn lại bố trí nhà ở	22.808,52 m ²

1.2. Các giả định trong phương pháp thặng dư

1.2.1. Tỷ lệ tăng giá bán

Căn cứ điểm d, khoản 1, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phương pháp xác định giá đất, cụ thể: “Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau: Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liên tiếp trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước.”

Qua khảo sát tình hình địa phương và rà soát số liệu từ các cơ quan chức năng tỉnh Đồng Nai, cho thấy hiện nay không có số liệu từ cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản tại địa phương về mức biến động giá bất động sản hoặc chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm “Nhà ở và vật liệu xây dựng” trong 3 năm liên tục gần thời điểm định giá. Đồng thời, các nguồn công bố tại địa phương cũng không cung cấp dữ liệu đầy đủ, thống nhất và liên tục phục vụ cho việc xác định tỷ lệ tăng giá. Vì vậy, căn cứ điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phương pháp xác định giá đất, đơn vị tư vấn sử dụng chỉ số CPI nhóm “Nhà ở và vật liệu xây dựng” do Cục Thống kê công bố trên cổng thông tin www.gso.gov.vn làm cơ sở để xác định tỷ lệ tăng giá bán bình quân năm, phục vụ tính toán trong phương pháp thặng dư. 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:

Chỉ số	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	103,11	106,58	105,2	104,96

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 104,96% theo đó đơn vị tư vấn đề xuất **tỷ lệ 4,96% /năm** để xác định tỷ lệ tăng giá bán.

1.2.2. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10/7/2025 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 6 và Quý II năm 2025 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:

TT	Hạng mục	2022	2023	2024	Quý II/2025	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2020=100	
1	Công trình nhà ở	110,98	116,58	117,69	119,87	
	Năm sau/năm trước*100%		105,05%	100,95%	101,85%	102,62%
2	Công trình đường nhựa asphán, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	112,10	115,13	115,51	117,10	
	Năm sau/năm trước*100%		102,70%	100,33%	101,38%	101,47%
3	Công trình cấp nước	109,01	116,96	118,36	120,72	
	Năm sau/năm trước*100%		107,29%	101,20%	101,99%	103,49%
4	Công trình thoát nước	111,79	117,52	118,44	120,32	
	Năm sau/năm trước*100%		105,13%	100,78%	101,59%	102,50%
	Bình quân %					102,52%

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 03 năm liên tục là 102,52% theo đó đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là **2,52%/năm**.

1.2.3. Các chi phí khác theo 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 08/11/2024 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 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

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ -CP ngày 27/6/2024 quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là tháng 8/2025 thuộc quý III/2025. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được Đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu Quý II/2025, cụ thể như sau:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	QuýIII/ 2024	QuýIV/ 2024	QuýI/ 2025	QuýII/ 2025	Bình quân
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	QuýIII/ 2024	QuýIV/ 2024	QuýI/ 2025	QuýII/ 2025	Bình quân
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
5	VCB Chi nhánh Long Thành	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
6	AGRI Chi nhánh Đồng Nai	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
7	AGRI Chi nhánh Nam Đồng Nai	11,25%	11,25%	10,38%	9,50%	10,60%
8	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	8,44%	8,44%	9,50%	9,50%	8,97%
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,80%

=> Theo số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu là **10,80%**.

1.3. 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 đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình được phê duyệt, 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 (nay là phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai) 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	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Tòa nhà		Pegasus	Pegasus	Pegasus
2	Vị trí căn hộ		A.9.18	A.14.08	A.12.16
3	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
4	Thời điểm chuyển nhượng		04/2025	04/2025	12/2024
5	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
6	Diện tích (m ²)		82,35	61,91	62,03
	+ DT đất ở		82,35	61,91	62,03
7	Giá bán BĐS (đồng)		2.520.000.000	2.200.000.000	2.150.000.000
8	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		2.520.000.000	2.200.000.000	2.150.000.000
9	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		30.601.093	35.535.455	34.660.648

* 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,... Tuy nhiên, một số yếu tố ảnh hưởng đến giá trị thị trường giữa các thửa đất vẫn có sự khác biệt nhất định, cụ thể:

- Vị trí, địa điểm: Các TSSS nằm tại khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa cũ là đô thị loại I, nơi có hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội phát triển đồng bộ, mật độ dân cư cao (tính đến hết năm 2023 là 4320,66 người/km²), tốc độ đô thị hóa nhanh,

hoạt động thương mại – dịch vụ sôi động, đồng thời tập trung nhiều tiện ích như ngân hàng, cơ quan hành chính, trung tâm thương mại,... nên được đánh giá thuận lợi hơn đáng kể so với TSDG. Trong khi đó, TSDG tọa lạc tại phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh), thuộc thành phố Long Khánh cũ – đô thị loại III, có mật độ dân cư thấp hơn (872,44 người/km²), mức độ đô thị hóa, tiềm năng thương mại và dịch vụ tại khu vực còn đang trong quá trình hoàn thiện. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh giảm 10% của TSDG so với các TSSS.

- Nhu cầu, thói quen người dân: Khu đất nằm trên địa bàn phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh), theo khảo sát thực tế, thói quen và tâm lý người dân vẫn chuộng đất nền, nhà đất; Việc xây dựng chung cư trên địa bàn chủ yếu đáp ứng nhu cầu của các chuyên gia, kỹ sư làm việc tại các khu công nghiệp; Tài sản định giá kém thuận lợi hơn so với tài sản so sánh nằm trên địa bàn thành phố Biên Hòa (cũ) là đô thị loại 1 nhu cầu sử dụng cao, do đó, đơn vị đề xuất mức chênh lệch đối với yếu tố trên là 5%.

*** Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá:**

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những thửa đất điều tra (thửa đất so sánh) và thửa đất cần định giá cho thấy, thửa đất cần định giá (giả định) và 3 thửa đất so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 02 yếu tố khác biệt là: Vị trí, địa điểm và Nhu cầu, thói quen người dân.

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí, địa điểm:** Nằm tại vị trí trung tâm thành phố Biên Hòa xung quanh nhiều tiện ích, gần trung tâm hành chính tỉnh, có mật độ dân cư đông hơn nên thuận lợi hơn TSDG là 10%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 110%.

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

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố Nhu cầu - thói quen người dân:** khu vực TSDG người dân vẫn chuộng đất nền, nhà đất việc xây dựng chung cư chủ yếu nhu cầu từ các chuyên gia, kỹ sư (nhu cầu còn hạn chế) kém hơn so với TSSS có mức độ phát triển, nhu cầu người dân cao là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 5%.

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

$$\frac{100\% - 105\%}{105\%} = -4,76\%$$

* 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)		30.601.093	35.535.455	34.660.648
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Vị trí, địa điểm	Đô thị loại III; Khả năng kết nối vùng, mức độ đô thị hóa, tiềm năng thương mại và dịch vụ tại khu vực còn đang trong quá trình hoàn thiện; quy mô dân cư khoảng 616,69 người/km ²	Đô thị loại I- đầu tàu phát triển kinh tế; hệ thống hạ tầng giao thông hoàn chỉnh thuận tiện về thương mại – hành chính – dịch vụ; quy mô dân cư khoảng 4320,66 người/km ²	Đô thị loại I- đầu tàu phát triển kinh tế; hệ thống hạ tầng giao thông hoàn chỉnh thuận tiện về thương mại – hành chính – dịch vụ; quy mô dân cư khoảng 4320,66 người/km ²	Đô thị loại I- đầu tàu phát triển kinh tế; hệ thống hạ tầng giao thông hoàn chỉnh thuận tiện về thương mại – hành chính – dịch vụ; quy mô dân cư khoảng 4320,66 người/km ²
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-2.781.639	-3.230.173	-3.194.616
2.2	Nhu cầu, thói quen người dân	Người dân vẫn ưa chuộng đất nền, nhà đất hơn	Tâm lý người mua cổ mờ, quỹ đất còn ít nhu cầu mua cao	Tâm lý người mua cổ mờ, quỹ đất còn ít nhu cầu mua cao	Tâm lý người mua cổ mờ, quỹ đất còn ít nhu cầu mua cao
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.456.612	-1.691.488	-1.672.868
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	26.362.842	30.613.794	30.276.801
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	28.945.595			

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

$$\frac{26.362.842 + 30.613.794 + 30.276.801}{3} = 28.945.595 \text{ đồng/m}^2$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	28.945.595	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-8,92%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	5,76%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	3,16%	<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, đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư là: **28.945.595** đồng/m² là phù hợp.

2.4. Ước tính doanh thu đất ở chung cư.

* Cơ cấu sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (Bảng tính toán diện tích sàn căn hộ). Cụ thể:

Đất nhà ở chung cư	Chỉ tiêu
Diện tích xây dựng	7.240,80 m ²
Mật độ xây dựng	45%
Tầng cao	10 tầng
Tổng diện tích sàn xây dựng	32.583,58 m ²
Diện tích giao thông sàn ở (30%)	9.775,07 m ²
Diện tích sàn ở còn lại bố trí nhà ở (sàn căn hộ chung cư)	22.808,51 m ²

2.4.1. Xác định giá đất ở chung cư

* Doanh thu đất ở chung cư

Đất nhà ở chung cư	ĐVT	
Diện tích sàn căn hộ chung cư	22.808,51	m ²
Giá bán sản phẩm	28.945.595	đồng/m ²
Doanh thu	660.205.885.411	đồng

2.4.2. Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định 39/2025 ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai doanh , thời gian bán hàng là 02 năm, bắt đầu kinh doanh từ năm thứ hai. Tỷ lệ bán hàng phân bổ như sau: 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	660.205.885.411	-	264.082.354.164	396.123.531.246
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	290.929.008.542	458.038.631.048
Chỉ số hiện giá		0,9025	0,8146	0,7352
Hiện giá doanh thu	573.740.771.905	-	236.990.770.358	336.750.001.547

=> Tổng hiện giá doanh thu từ việc bán căn hộ chung cư: **573.740.771.905** đồng.

2.5. Ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, trong đó:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20 ha là: 854.900 đồng/m²; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,060;

- Suất vốn đầu tư xây dựng nhà chung cư từ $7 < \text{tầng} \leq 10$ tầng không có tầng hầm là: 10.425.000 đồng/m²; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,048;

- Chỉ số giá xây dựng bình quân: Căn cứ suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Tuy nhiên hiện tại tập chỉ số giá xây dựng công trình mới công bố đến Quý II năm 2025, vì vậy đơn vị tư vấn lấy chỉ số xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố tại thời điểm Quý II năm 2025 làm cơ sở tính toán về thời điểm định giá.

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2020 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý II/2025 so với Quý IV/2024
	Quý II/2025	Quý IV/2024	
Công trình nhà ở	119,57	117,26	101,97%
Công trình đường nhựa asphân, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	117,10	115,52	101,37%
Công trình cấp nước	120,39	117,82	102,18%
Công trình thoát nước	120,32	118,27	101,73%
Chỉ số giá xây dựng bình quân			101,81%

b) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

$$22.638,7 \text{ m}^2 \times (854.900 \text{ đồng} / 1,1 \times 1,060) \times 101,81\% \times (7.240,8 \text{ m}^2 / 13.210,2 \text{ m}^2) \\ = 10.407.527.764 \text{ đồng.}$$

c) Chi phí xây dựng công trình nhà chung cư

$$32.583,58 \text{ m}^2 \text{ sàn} \times (10.425.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,048 \times 101,81\%) = 329.483.672.187 \text{ đồng.}$$

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

$$10.407.527.764 \text{ đồng} + 329.483.672.187 \text{ đồng} = 339.891.199.951 \text{ đồng}$$

d) Hiện giá chi phí xây dựng

Tổng diện tích sàn xây dựng công trình nhà chung cư là: 32.583,60 m², theo Phụ lục III tại Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì tiến độ xây dựng là 2 năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ 2 là 50%.

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	1	2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	339.891.199.951	169.945.599.976	169.945.599.976
Trượt giá xây dựng		174.228.229.095	178.618.780.468
Chỉ số hiện giá		0,9025	0,8146
Hiện giá chi phí	302.743.835.327	157.240.976.758	145.502.858.569

=> Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là: **302.743.835.327 đồng.**

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

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 573.740.771.905 \text{ đồng} = 17.212.223.157 \text{ đồng.}$$

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:

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (17.212.223.157 \text{ đồng} + 302.743.835.327 \text{ đồng}) \times 15\% \\ = 47.993.408.773 \text{ đồng.}$$

g) Tổng chi phí phát triển đất ở nhà chung cư là:

$$302.743.835.327 \text{ đồng} + 17.212.223.157 \text{ đồng} + 47.993.408.773 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} \\ = 367.949.467.257 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$$

h) Xác định giá đất ở chung cư

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 573.740.771.905 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 367.949.467.257 đồng + 15%V_{đất}

Vậy giá trị của 7.240,80 m² đất ở chung cư là:

$$V_{\text{đất}} = 573.740.771.905 \text{ đồng} - (367.949.467.257 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất}} = 178.948.960.563 \text{ đồng.}$$

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{178.948.960.563 \text{ đồng}}{7.240,80 \text{ m}^2} = 24.713.976 \text{ đồng/m}^2$$

Kết quả: Giá trị thặng dư của khu đất ở nhà chung cư là: **178.948.960.563 đồng.**

Bước 2. Ước tính giá đất thương mại dịch vụ bằng phương pháp thặng dư**2.1. Cơ cấu sử dụng đất**

Trên cơ sở Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Tầng hầm (tầng)
1. Diện tích đấu giá		13.210,2			
+	Đất ở tại đô thị (đất ở nhà chung cư)	7.240,8	≤ 45%	≤ 10	≤ 2
+	Đất thương mại dịch vụ	5.969,4	≤ 50%	03 – 05	≤ 2
2. Diện tích không đấu giá		9.428,5			
+	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4.048,6	≤ 5%	≤ 01	01
+	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.379,9			
	Đất giao thông	5.079,9			
	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	300,0			
Tổng		22.638,7			

*** Diện tích đầu giá đất thương mại dịch vụ:**

STT	Chỉ tiêu	Diện tích
1	Diện tích	5.969,4 m ²
2	Mật độ xây dựng	50%
3	Diện tích xây dựng	2.984,7 m ²
4	Diện tích sàn xây dựng	20.892,9 m ²
-	Diện tích sàn xây dựng: 5 tầng cao	14.923,5 m ²
-	Diện tích sàn xây dựng: 2 tầng hầm	5.969,4 m ²

2.2. Các giả định trong phương pháp thặng dư

2.2.1. Tỷ lệ tăng giá thuê:

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI do Tổng cục Thống kê công bố (www.nso.gov.vn). Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm mặt hàng kinh doanh thương mại, dịch vụ bình quân là 2,94%. Cụ thể:

TT	Năm	2022	2023	2024	Bình quân (%)
1	Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	102,55	103,48	104,03	103,35
2	Đồ uống và thuốc lá	103,15	103,28	102,42	102,95
3	May mặc, mũ nón, giày dép	101,63	102,52	101,40	101,85
4	Thiết bị và đồ dùng gia đình	102,03	102,42	101,27	101,91
5	Hàng hoá và dịch vụ khác	102,36	104,99	106,56	104,64
Bình quân					102,94

Qua khảo sát các hợp đồng thuê mặt bằng hàng năm tại siêu thị, khu trung tâm thương mại trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, tùy theo loại hình và vị trí thuê mà tỷ lệ tăng giá cho thuê hàng năm, cụ thể:

TT	Loại hình kinh doanh	Năm thứ	Từ	Đến	Giá thuê	Tỷ lệ tăng giá
1	Nhà sách FAHASA tại Siêu thị Co.op Mart	1	15/07/2022	30/06/2023	345.060	
			01/07/2023	30/06/2024	355.420	103%
		2	01/07/2024	30/06/2025	366.090	103%
		3	01/07/2025	30/06/2026	377.080	103%
		4	01/07/2026	30/06/2027	388.400	103%
		Bình quân				103%
2	Kinh doanh Tokbokki tại Siêu thị Co.op Mart	1	28/11/2022	31/01/2023	199.750	
			02/01/2023	30/11/2023	399.500	
		2	12/01/2023	30/11/2024	399.500	100%
		3	12/01/2024	30/11/2025	419.475	105%
		4	12/01/2025	30/11/2026	440.449	105%
		5	12/01/2026	30/11/2027	462.471	105%
		Bình quân				105%

TT	Loại hình kinh doanh	Năm thứ	Từ	Đến	Giá thuê	Tỉ lệ tăng giá
3	Kinh doanh trò chơi giải trí Chi nhánh công ty TNHH Hoàng Anh Chi tại Lotte Mart	2	15/07/2022	30/06/2025	408.000	0%

Xét về mức thu nhập bình quân của người dân và tình hình phát triển kinh tế – xã hội tại phường Long Khánh so với các khu vực trên địa bàn tỉnh như Biên Hòa cũ thì phường Long Khánh nói riêng và khu vực thành phố Long Khánh cũ nói chung còn đang trong giai đoạn phát triển. Hiện tại, thành phố Long Khánh cũ chưa có trung tâm thương mại nào đạt quy mô tương đương các chuỗi siêu thị lớn như Co.op Mart, Big C hay Lotte Mart... cho thấy, tầm hạn chế và sức ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư kinh doanh chưa cao.

Nhận xét: Đối với hợp đồng thương mại thời hạn thuê mặt bằng phổ biến từ 2 năm đến 5 năm có sự gián đoạn trong chu kỳ thuê. Tùy theo loại hình và vị trí thuê mà tỷ lệ tăng giá cho thuê hàng năm dao động từ 0% đến 5%. Mặt khác tham khảo tỷ lệ chỉ số giá CPI trong vòng 3 năm đối với nhóm mặt hàng kinh doanh thương mại, dịch vụ bình quân là 2,94% (khoảng **3%**). Vì vậy, dựa trên cơ sở đặc điểm thị trường, thu nhập bình quân địa phương... Đơn vị tư vấn nhận thấy mức **3%/năm** vừa tiệm cận với tốc độ tăng giá tiêu dùng, vừa nằm trong khung thị trường, đề xuất áp dụng **tỷ lệ tăng giá 3%/năm tính liên tục trong suốt vòng đời cho thuê (50 năm)**.

2.2.2. Tỷ suất chiết khấu:

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ -CP ngày 27/6/2024 quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là tháng 8/2025 thuộc quý III/2025. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được Đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu Quý II/2025, cụ thể như sau:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	QuýIII/ 2024	QuýIV/ 2024	QuýI/ 2025	QuýII/ 2025	Bình quân
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
5	VCB Chi nhánh Long Thành	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
6	AGRI Chi nhánh Đồng Nai	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
7	AGRI Chi nhánh Nam Đồng Nai	11,25%	11,25%	10,38%	9,50%	10,60%

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	QuýIII/ 2024	QuýIV/ 2024	QuýI/ 2025	QuýII/ 2025	Bình quân
8	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	8,44%	8,44%	9,50%	9,50%	8,97%
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,80%

=> Theo số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu là **10,80%**.

2.2.3. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng công trình:

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10/7/2025 về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 6, Quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Đồng Nai cũ).

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố so với thời điểm định giá gần nhất. Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố thì Tỷ lệ trượt giá xây dựng được tính như bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2023/Năm 2022	Năm 2024/ Năm 2023	Quý II- 2025/Năm 2024	Bình quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2020=100
1	Công trình đa năng, trụ sở, văn phòng làm việc	116,33	117,52	119,65	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>	<i>105,49%</i>	<i>101,02%</i>	<i>101,81%</i>	<i>102,77%</i>
2	Công trình đường nhựa asphán, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,13	115,51	117,10	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>	<i>102,70%</i>	<i>100,33%</i>	<i>101,38%</i>	<i>101,47%</i>
3	Công trình thoát nước	117,52	118,44	120,32	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>	<i>105,13%</i>	<i>100,78%</i>	<i>101,59%</i>	<i>102,50%</i>
4	Công trình cấp nước	116,96	118,36	120,72	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>	<i>107,29%</i>	<i>101,20%</i>	<i>101,99%</i>	<i>103,49%</i>
	Bình quân				102,56%

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất là 102,56% theo đó đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là **2,56% năm**.

2.2.4. Các chi phí khác theo 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 08/11/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục IV 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. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng **3%** doanh thu;
- Chi phí quản lý, vận hành 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.

2.3. Ước tính doanh thu phát triển

2.3.1. Xác định giá thị trường đất thương mại dịch vụ:

a) Diện tích:

- Căn cứ Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Phương án số 1017/PA-TTPTQĐ ngày 23/6/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.
- Qua khảo sát thực tế tại địa bàn tỉnh Đồng Nai và các khu vực đô thị có đặc điểm tương đồng, cho thấy xu hướng bố trí một phần diện tích tầng hầm làm không gian thương mại – dịch vụ (cho thuê mặt bằng bán lẻ, dịch vụ ăn uống, siêu thị tiện ích...) tương đối phổ biến tại các dự án trung tâm thương mại có quy mô lớn, vị trí thuận lợi và khả năng tiếp cận tốt. Việc tổ chức khai thác như vậy không chỉ tận dụng được không gian ngầm hiệu quả mà còn góp phần nâng cao giá trị khai thác, so với mô hình sử dụng toàn bộ tầng hầm làm bãi trông giữ xe vốn có hiệu suất sinh lời thấp hơn. Bên cạnh đó, khu vực trung tâm thành phố Long Khánh cũ có mật độ dân cư tương đối cao, hoạt động thương mại – dịch vụ tập trung, nhu cầu đỗ xe lớn nên vẫn cần bố trí đủ diện tích sàn phục vụ chức năng trông giữ xe (có thu phí). Trên cơ sở định hướng sử dụng đất đạt hiệu quả kinh tế cao nhất và phù hợp tình hình thực tế, đơn vị tư vấn đề xuất phương án bố trí tầng hầm 1 – với lợi thế về độ cao thông thủy, kết nối trực tiếp với tầng trệt và khả năng tổ chức giao thông độc lập – để khai thác mục đích thương mại – dịch vụ có giá trị cho thuê cao; tầng hầm 2 có cao độ thấp hơn, kết cấu phù hợp hơn với luồng giao thông phương tiện cơ giới, được bố trí cho hoạt động trông giữ xe có thu phí. Theo đó, đơn vị tư vấn giả định diện tích phân bổ sàn xây dựng theo hoạt động kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Diện tích
Diện tích sàn xây dựng	20.892,9 m²
<i>Diện tích sàn xây dựng hoạt động kinh doanh về thương mại dịch vụ (5 tầng cao + 1 tầng hầm)</i>	<i>17.908,20 m²</i>
<i>Diện tích sàn xây dựng hoạt động kinh doanh trông giữ xe có thu phí (1 tầng hầm)</i>	<i>2.984,7 m²</i>

b) Giá cho thuê mặt bằng khu thương mại dịch vụ

Qua khảo sát trên địa bàn thành phố Long Khánh cũ, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin từ các mô hình kinh doanh có chức năng tương tự khu đất cần định giá. Vì vậy, Đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin hợp hợp đồng cho thuê mặt bằng tại khu trung tâm thương mại và thuê mặt bằng văn phòng trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ, sau đó dùng phương pháp so sánh sử dụng các yếu tố ảnh hưởng đến kinh doanh để định giá đất cụ thể cho khu đất cần định giá. Gồm: Siêu thị Big C Đồng Nai vị trí Xa lộ Hà Nội, Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai); Siêu thị Co.op mart Biên Hòa vị trí đường Phạm Văn Thuận, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa (nay là phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai); Trung tâm thương mại Lotte Mart Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai, vị trí Quốc lộ 1A, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai).

* Thu thập thông tin thị trường:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Thông tin		Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa	Siêu thị Big C Đồng Nai	Siêu thị Lote Mart
2	Thời điểm cho thuê		từ năm 2024 đến năm 2025	từ năm 2024 đến năm 2025	từ năm 2023 đến năm 2025
3	Vị trí	Tiếp giáp đường Hùng Vương, (phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh cũ)	Tiếp giáp đường Phạm Văn Thuận, (phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa cũ)	Tiếp giáp đường Xa lộ Hà Nội (phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa cũ)	Tiếp giáp Quốc lộ 1A, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa)
4	Giá thuê sàn thương mại (đồng/m ² /tháng)		286.000	376.000	282.000

* **Khảo sát thị trường đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin:**

- Vị trí, địa điểm: Tài sản định giá tọa lạc tại phường Xuân Bình (nay là phường Long Khánh), trung tâm TP. Long Khánh cũ, có kết nối giao thông thuận lợi và tiếp cận được các tiện ích cơ bản. Tuy nhiên, so với tài sản so sánh tại TP. Biên Hòa (cũ) – đô thị loại I, hạ tầng thương mại phát triển và mức độ đô thị hóa toàn diện – thì khu vực TSDG được đánh giá kém thuận lợi hơn rõ rệt về tiềm năng khai thác thương mại – dịch vụ là 10%.

- Mật độ dân cư và khả năng tiêu dùng: TSDG dân cư tương đối đông (mật độ dân số năm 2023 khoảng 872,11 người/km²), mức thu nhập bình quân còn ở giai đoạn phát triển. Người dân có xu hướng tiêu dùng thiên về nhu cầu thiết yếu, truyền thống, tập trung tại các chợ đầu mối, siêu thị quy mô vừa và nhỏ. Nhu cầu đối với thuê mặt bằng thương mại dịch vụ có tăng trưởng nhưng chưa mạnh nên kém thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô lớn hiện đại như thành phố Biên Hòa cũ là 10%.

- Tầng hầm: TSDG có tầng hầm nên thuận lợi tài sản so sánh không có tầng hầm là 5%.

- Số mặt đường tiếp giáp và mật độ giao thông: khu thương mại dịch vụ nằm trong khu có tiếp giáp nhiều mặt tiền hơn, tầm phủ thị giác đa hướng, dễ nhận diện từ các luồng xe chính và dòng khách nội bộ, lưu lượng xe lưu thông cao, chiều dài mặt tiền lớn thuận lợi hơn các khu thương mại dịch vụ có tầm phủ thị giác hẹp hơn, đơn hướng hơn là 20%.

*** 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:**

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những khu thương mại dịch vụ điều tra (thửa đất so sánh) và khu đất thương mại dịch vụ cần định giá cho thấy, khu thương mại cần định giá (giả định) và 3 khu thương mại so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và yếu tố khác biệt là: Vị trí, địa điểm; mật độ dân cư và khả năng tiêu dùng; tầng hầm; số mặt đường tiếp giáp và mật độ giao thông.

*** Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với thửa đất định giá:**

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí địa điểm:** Tài sản định giá nằm tại phường Long Khánh, có hạ tầng và tiện ích cơ bản, kém thuận lợi hơn so với TP. Biên Hòa (cũ) – đô thị loại I, hạ tầng hoàn thiện, đã hình thành nhiều trung tâm thương mại và các tiện ích xã hội phát triển mạnh là 10%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 110%,

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4, TSSS5, TSSS6 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố mật độ dân cư và khả năng tiêu dùng:** Tài sản định giá nằm tại phường Long Khánh, dân cư tương đối đông, tuy nhiên thói quen tiêu dùng của người dân vẫn còn phụ thuộc vào chợ truyền thống, cửa hàng tạp hóa nên kém thuận lợi hơn về kinh doanh thương mại dịch vụ có quy mô hiện đại như thành phố Biên Hòa cũ là 10%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 110%,

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4, TSSS5, TSSS6 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tầng hầm:** khu đất cần định giá (có tầng hầm) nên thuận lợi hơn TSSS5, TSSS6 (không có tầng hầm) là 5%; tương đồng với TSSS4 (có tầng hầm).

+ Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS4 là 100%; TSSS5, TSSS6 là 95%,

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS5, TSSS6 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp và mật độ giao thông:** khu đất cần định giá có 4 mặt tiền tiếp giáp, trong đó: có 2 mặt tiếp giáp tuyến đường trong bảng giá là đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân mật độ phương tiện khá cao trong phạm vi đô thị và 02 mặt giáp đường nội bộ Trung tâm thương mại và khu dân cư với tổng mặt tiền tiếp giáp đường khoảng 300m nên tầm phủ thị giác đa hướng, dễ nhận diện từ các luồng xe chính và dòng khách nội bộ, cụ thể:

+ Thuận lợi hơn so với TSSS4 tiếp giáp 1 mặt đường là đường Phạm Văn Thuận có tầm phủ thị giác hẹp hơn, đơn hướng hơn so với TSDG; tuy nhiên đường Phạm Văn Thuận là trục huyết mạch thương mại của Biên Hòa (lưu lượng xe cao); do đó đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh là 10%;

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS4 là 90%. Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4 là:

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

+ Kém thuận lợi hơn so với TSSS5 tiếp giáp 4 mặt đường (gồm: đường Quốc lộ 51, đường Xa lộ Hà Nội và 2 mặt đường nội bộ khu dân cư); hai đại trục vùng với lưu lượng xe lưu thông rất cao, chiều dài mặt tiền lớn (khoảng 880m) tầm phủ thị giác mạnh trên luồng xe liên tỉnh, liên đô thị là 20%;

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS5 là 120%. Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS5 là:

$$\frac{100\% - 120\%}{120\%} = -16,67\%$$

+ Thuận lợi hơn so với TSSS6 tiếp giáp 2 mặt đường (Quốc lộ 1A và đường nội bộ công viên khoảng 15m) lưu lượng xe qua lại cao, do đó đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh là 5%.

Giá đất của thửa đất cần định giá là 100% thì giá đất của TSSS6 là 95%. Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS6 là:

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

*** Ước tính giá của thửa đất cần định giá:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Thông tin		Siêu thị Co.op Mart Biên Hòa	Siêu thị Big C Đồng Nai	Siêu thị Lote Mart
2	Thời điểm cho thuê		Từ năm 2024 đến 2025	Từ năm 2024 đến 2025	Từ năm 2024 đến 2025
3	Giá thuê sản thương mại (đồng/m ² /tháng)		286.000	376.000	282.000
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
4.1	Vị trí, địa điểm	Nằm tại thành phố Long Khánh cũ, hạ tầng và các tiện ích xung quanh đảm bảo đáp ứng nhưng chưa phát triển mạnh bằng TP. Biên Hòa	Nằm tại thành phố Biên Hòa cũ mang lại nhiều lợi thế vượt trội về hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Bán kính phục vụ gần các tiện ích như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện và khu hành chính nên thuận lợi hơn trong kinh doanh	Nằm tại thành phố Biên Hòa cũ mang lại nhiều lợi thế vượt trội về hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Bán kính phục vụ gần các tiện ích như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện và khu hành chính nên thuận lợi hơn trong kinh doanh	Nằm tại thành phố Biên Hòa cũ mang lại nhiều lợi thế vượt trội về hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Bán kính phục vụ gần các tiện ích như trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện và khu hành chính nên thuận lợi hơn trong kinh doanh
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-25.997	-34.178	-25.634
4.2	Mật độ dân cư và khả năng tiêu dùng	Mật độ dân cư và thu nhập bình quân tương đối cao, tuy nhiên người dân vẫn còn quen với việc tiêu dùng thiết yếu và truyền thống	Mật độ dân cư kết hợp với thu nhập bình quân đầu người cao tạo ra nhu cầu tiêu dùng lớn và xu hướng chi tiêu hướng tới các tiện ích cao cấp hơn	Mật độ dân cư kết hợp với thu nhập bình quân đầu người cao tạo ra nhu cầu tiêu dùng lớn và xu hướng chi tiêu hướng tới các tiện ích cao cấp hơn	Mật độ dân cư kết hợp với thu nhập bình quân đầu người cao tạo ra nhu cầu tiêu dùng lớn và xu hướng chi tiêu hướng tới các tiện ích cao cấp hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-25.997	-34.178	-25.634
4.3	Tầng hầm	Có tầng hầm	Có tầng hầm	Không có tầng hầm	Không có tầng hầm
	Tỷ lệ	100%	100%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	19.778	14.833
4.4	Số mặt đường tiếp giáp và mật độ giao thông	Tiếp giáp 4 mặt tiền, nên tầm phủ thị giác đa hướng, dễ nhận diện từ các luồng xe chính và dòng khách nội bộ, mật độ phương tiện khá cao trong phạm vi đô thị	Tiếp giáp 1 mặt tiền nên tầm phủ thị giác hẹp hơn, đơn hướng hơn; tuy nhiên, lưu lượng xe qua tuyến đường cao khả năng tiếp cận khách hàng tương đối tốt	Tiếp giáp 4 mặt đường, trong đó có hai đường đại trục vùng với lưu lượng xe lưu thông rất cao, chiều dài mặt tiền lớn tầm phủ thị giác mạnh trên luồng xe liên tỉnh	Tiếp giáp 2 mặt đường (Quốc lộ 1A và đường nội bộ công viên khoảng 15m), lưu lượng xe qua lại cao nên khả năng tiếp cận khách hàng tương đối tốt
	Tỷ lệ	100%	90%	120%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	-16,67%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		31.775	-62.679	14.833
5	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	265.781	264.743	260.398
6	Giá của khu đất cần định giá (đ/m ²)	263.641			

* Xác định giá phổ biến trên thị trường:

$$\frac{265.781 + 264.743 + 260.398}{3} = 263.641 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	263.641	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-0,81%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-0,42%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	1,25%	<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, Đơn vị tư vấn ước tính giá cho thuê mặt bằng là: **263.641** đồng/m²/tháng là phù hợp.

2.3.2. Ước tính doanh thu phát triển hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ

Tổng hợp các thông tin và chỉ tiêu

TT	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT
I	Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng		
1	Đơn giá cho thuê mặt bằng 1 tháng	263.641	đồng/m ² /tháng
II	Diện tích sàn xây dựng hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ (5 tầng cao + 1 tầng hầm)	17.908,20	m ²
III	Các chỉ tiêu khác (Căn cứ Phụ lục IV Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)		
1	Tỷ suất chiết khấu	10,80%	/năm
2	Tỷ lệ tăng giá 1 năm 1 lần (giá thuê)	3,0%	/ năm
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3,0%	/doanh thu
4	Chi phí quản lý vận hành	10,0%	/doanh thu
5	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15,0%	/(Tổng chi phí và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá)

a) Doanh thu thu nhập ròng một năm từ cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ

Căn cứ Phụ lục IV Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ thương phẩm) là diện tích dành để kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) là 70%, cụ thể:

Thương mại dịch vụ	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng	17.908,20	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	70	%
Diện tích cho thuê	12.535,74	m ²
Giá thuê	263.641	đồng/m ² /tháng
Doanh thu ước tính năm	39.659.170.209	đồng/năm
Chi phí vận hành 1 năm	3.965.917.021	đồng
Doanh thu ước tính năm (thu nhập ròng)	35.693.253.188	đồng/năm

b) Doanh thu đất thương mại dịch vụ chiết khấu về giá trị hiện tại

Căn cứ Phụ lục IV, ban hành kèm theo Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, với quy mô diện tích sàn xây dựng là 20.892,9 m² thời gian xây dựng 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao

đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Kinh doanh từ năm thứ 3 với tỷ lệ lấp đầy (cho thuê): năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%; năm thứ tư 85%; năm thứ năm đến hết thời gian cho thuê là 90%. Tỷ lệ tăng giá cho thuê 3%/năm. Cụ thể:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
1	-	-	-	0,9025	-
2	-	-	-	0,8146	-
3	0,55	19.631.289.254	21.451.639.812	0,7352	15.771.245.590
4	0,65	23.200.614.572	26.112.496.099	0,6635	17.325.641.161
5	0,75	26.769.939.891	31.033.697.286	0,5988	18.582.977.935
6	0,85	30.339.265.210	36.226.669.299	0,5405	19.580.514.756
7	0,90	32.123.927.869	39.508.379.341	0,4878	19.272.187.443
8	0,90	32.123.927.869	40.693.630.722	0,4402	17.913.336.244
9	0,90	32.123.927.869	41.914.439.643	0,3973	16.652.606.870
10	0,90	32.123.927.869	43.171.872.833	0,3586	15.481.433.598
11	0,90	32.123.927.869	44.467.029.018	0,3236	14.389.530.590
12	0,90	32.123.927.869	45.801.039.888	0,2921	13.378.483.751
13	0,90	32.123.927.869	47.175.071.085	0,2636	12.435.348.738
14	0,90	32.123.927.869	48.590.323.217	0,2379	11.559.637.893
15	0,90	32.123.927.869	50.048.032.914	0,2147	10.745.312.667
16	0,90	32.123.927.869	51.549.473.901	0,1938	9.990.288.042
17	0,90	32.123.927.869	53.095.958.118	0,1749	9.286.483.075
18	0,90	32.123.927.869	54.688.836.862	0,1579	8.635.367.340
19	0,90	32.123.927.869	56.329.501.968	0,1425	8.026.954.030
20	0,90	32.123.927.869	58.019.387.027	0,1286	7.461.293.172
21	0,90	32.123.927.869	59.759.968.637	0,1161	6.938.132.359
22	0,90	32.123.927.869	61.552.767.697	0,1047	6.444.574.778
23	0,90	32.123.927.869	63.399.350.727	0,0945	5.991.238.644
24	0,90	32.123.927.869	65.301.331.249	0,0853	5.570.203.556
25	0,90	32.123.927.869	67.260.371.187	0,0770	5.179.048.581
26	0,90	32.123.927.869	69.278.182.322	0,0695	4.814.833.671
27	0,90	32.123.927.869	71.356.527.792	0,0627	4.474.054.293
28	0,90	32.123.927.869	73.497.223.626	0,0566	4.159.942.857
29	0,90	32.123.927.869	75.702.140.335	0,0511	3.868.379.371
30	0,90	32.123.927.869	77.973.204.545	0,0461	3.594.564.730
31	0,90	32.123.927.869	80.312.400.681	0,0416	3.340.995.868

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
32	0,90	32.123.927.869	82.721.772.701	0,0376	3.110.338.654
33	0,90	32.123.927.869	85.203.425.882	0,0339	2.888.396.137
34	0,90	32.123.927.869	87.759.528.659	0,0306	2.685.441.577
35	0,90	32.123.927.869	90.392.314.519	0,0276	2.494.827.881
36	0,90	32.123.927.869	93.104.083.954	0,0249	2.318.291.690
37	0,90	32.123.927.869	95.897.206.473	0,0225	2.157.687.146
38	0,90	32.123.927.869	98.774.122.667	0,0203	2.005.114.690
39	0,90	32.123.927.869	101.737.346.347	0,0183	1.861.793.438
40	0,90	32.123.927.869	104.789.466.737	0,0165	1.729.026.201
41	0,90	32.123.927.869	107.933.150.740	0,0149	1.608.203.946
42	0,90	32.123.927.869	111.171.145.262	0,0135	1.500.810.461
43	0,90	32.123.927.869	114.506.279.620	0,0122	1.396.976.611
44	0,90	32.123.927.869	117.941.468.008	0,0110	1.297.356.148
45	0,90	32.123.927.869	121.479.712.048	0,0099	1.202.649.149
46	0,90	32.123.927.869	125.124.103.410	0,0089	1.113.604.520
47	0,90	32.123.927.869	128.877.826.512	0,0081	1.043.910.395
48	0,90	32.123.927.869	132.744.161.307	0,0073	969.032.378
49	0,90	32.123.927.869	136.726.486.147	0,0066	902.394.809
50	0,90	32.123.927.869	140.828.280.731	0,0059	830.886.856
Tổng					333.981.354.290

=> Tổng hiện giá doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại: **333.981.354.290** đồng.

2.3.3. Ước tính doanh thu phát triển từ tầng hầm gửi xe

- Diện tích đối với 01 tầng hầm kinh doanh gửi xe: 2.984,7 m²

Hoạt động khai thác bãi giữ xe được giả định chuyển giao cho một đơn vị quản lý chuyên nghiệp theo hình thức cho thuê trọn gói từ thời điểm bắt đầu kinh doanh. Cụ thể, kể từ năm thứ 3 của dự án, toàn bộ diện tích tầng hầm dành cho gửi xe được đưa vào khai thác và cho thuê theo hợp đồng ổn định, với tỷ lệ lấp đầy giả định đạt 100% xuyên suốt thời gian thuê còn lại của vòng đời dự án. Việc chuyển giao cho thuê khai thác bãi giữ xe giúp đơn vị đầu tư ổn định dòng tiền, giảm chi phí quản lý vận hành và rủi ro khai thác, đồng thời phù hợp với xu hướng hợp tác với các đơn vị vận hành chuyên biệt trong lĩnh vực giữ xe tại các khu đô thị, trung tâm thương mại. Tỷ lệ tăng giá cho thuê được giả định là 3%/năm;

Qua điều tra, khảo sát thực tế tại một số trung tâm thương mại tại địa bàn tỉnh Đồng Nai và các khu vực lân cận có quy mô và mô hình tương tự như siêu thị Co.op Mart, VinCom Plaza..., cho thấy phần lớn các trung tâm thương mại không tổ chức gửi xe ô tô trong tầng hầm mà thường bố trí bãi giữ xe hơi ở khu vực riêng phía trên

mặt đất hoặc ngoài trời. Do đó, trong phương án phân tích và tính toán doanh thu từ hoạt động cho thuê hầm giữ xe của khu trung tâm thương mại tại khu đất định giá, việc giả định khai thác hoàn toàn bằng xe máy là phù hợp với thực tiễn khai thác và đảm bảo phù hợp với quy định kỹ thuật hiện hành.

a) Khả năng khai thác và số lượng xe gửi

Căn cứ theo Mục 2.9.4 của QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, quy định tiêu chuẩn diện tích tối thiểu cho mỗi chỗ đỗ xe máy là 3,0 m²/chỗ, đã bao gồm diện tích để quay đầu và lối đi chung.

Với tổng diện tích tầng hầm là 2.984,7 m², khi phân bổ theo tiêu chuẩn 3,0 m²/chỗ, có thể bố trí tối đa khoảng 995 chỗ đỗ xe máy.

b) Đơn giá và doanh thu cho thuê

Căn cứ Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Ban hành Quy định mức giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn tỉnh Đồng Nai:

- Điểm 3, Điều 9, Mục 2: Mức giá dịch vụ tối đa đối với các điểm đỗ, bãi, bãi trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước: (Giá dịch vụ trông giữ xe tối đa (theo tháng) đối với xe gắn máy, xe mô tô, xe ba bánh Khu vực 1 (Long Khánh) là 81.000 đồng/ tháng / xe.

- Điều 13: Đối với các tổ chức, cá nhân xây dựng cơ sở chuyên để kinh doanh dịch vụ trong giữ xe trên địa bàn tỉnh (có nhà kiên cố, có camera giám sát), mức giá tối đa thu tối đa không quá 1,5 lần đối với từng loại phương tiện tương ứng trong cùng thời gian theo quy định tại Điều 9.

=> Mức giá gửi xe tối đa áp dụng tại khu trung tâm thương mại là:

$$81.000 \text{ đồng/xe/tháng} \times 1,5 = 121.500 \text{ đồng/xe/tháng.}$$

Doanh thu từ dịch vụ gửi xe:

- Doanh thu 1 tháng: $995 \text{ xe} \times 121.500 \text{ đồng/xe/tháng} = 120.892.500 \text{ đồng/tháng.}$

- Doanh thu 1 năm: $120.892.500 \times 12 = 1.450.710.000 \text{ đồng/năm.}$

c) Doanh thu hiện giá trong 50 năm khai thác

Kinh doanh từ năm thứ 3 với tỷ lệ lấp đầy (cho thuê) giả định là 100% cho từ năm đầu tiên kinh doanh đến hết thời gian cho thuê. Tỷ lệ tăng giá cho thuê 3%/năm. Cụ thể:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
1	-	-	-	0,9025	-

Năm	Tỷ lệ lắp đặt	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
2	-	-	-	0,8146	-
3	1	1.450.710.000	1.585.229.986	0,7352	1.165.461.086
4	1	1.450.710.000	1.632.786.886	0,6635	1.083.354.099
5	1	1.450.710.000	1.681.770.492	0,5988	1.007.044.171
6	1	1.450.710.000	1.732.223.607	0,5405	936.266.860
7	1	1.450.710.000	1.784.190.315	0,4878	870.328.036
8	1	1.450.710.000	1.837.716.025	0,4402	808.962.594
9	1	1.450.710.000	1.892.847.506	0,3973	752.028.314
10	1	1.450.710.000	1.949.632.931	0,3586	699.138.369
11	1	1.450.710.000	2.008.121.919	0,3236	649.828.253
12	1	1.450.710.000	2.068.365.576	0,2921	604.169.585
13	1	1.450.710.000	2.130.416.543	0,2636	561.577.801
14	1	1.450.710.000	2.194.329.040	0,2379	522.030.879
15	1	1.450.710.000	2.260.158.911	0,2147	485.256.118
16	1	1.450.710.000	2.327.963.678	0,1938	451.159.361
17	1	1.450.710.000	2.397.802.589	0,1749	419.375.673
18	1	1.450.710.000	2.469.736.666	0,1579	389.971.420
19	1	1.450.710.000	2.543.828.766	0,1425	362.495.599
20	1	1.450.710.000	2.620.143.629	0,1286	336.950.471
21	1	1.450.710.000	2.698.747.938	0,1161	313.324.636
22	1	1.450.710.000	2.779.710.376	0,1047	291.035.676
23	1	1.450.710.000	2.863.101.688	0,0945	270.563.109
24	1	1.450.710.000	2.948.994.738	0,0853	251.549.251
25	1	1.450.710.000	3.037.464.580	0,0770	233.884.773
26	1	1.450.710.000	3.128.588.518	0,0695	217.436.902
27	1	1.450.710.000	3.222.446.173	0,0627	202.047.375
28	1	1.450.710.000	3.319.119.558	0,0566	187.862.167
29	1	1.450.710.000	3.418.693.145	0,0511	174.695.220
30	1	1.450.710.000	3.521.253.940	0,0461	162.329.807
31	1	1.450.710.000	3.626.891.558	0,0416	150.878.689
32	1	1.450.710.000	3.735.698.304	0,0376	140.462.256
33	1	1.450.710.000	3.847.769.254	0,0339	130.439.378
34	1	1.450.710.000	3.963.202.331	0,0306	121.273.991
35	1	1.450.710.000	4.082.098.401	0,0276	112.665.916

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
36	1	1.450.710.000	4.204.561.353	0,0249	104.693.578
37	1	1.450.710.000	4.330.698.194	0,0225	97.440.709
38	1	1.450.710.000	4.460.619.140	0,0203	90.550.569
39	1	1.450.710.000	4.594.437.714	0,0183	84.078.210
40	1	1.450.710.000	4.732.270.845	0,0165	78.082.469
41	1	1.450.710.000	4.874.238.971	0,0149	72.626.161
42	1	1.450.710.000	5.020.466.140	0,0135	67.776.293
43	1	1.450.710.000	5.171.080.124	0,0122	63.087.178
44	1	1.450.710.000	5.326.212.528	0,0110	58.588.338
45	1	1.450.710.000	5.485.998.903	0,0099	54.311.389
46	1	1.450.710.000	5.650.578.871	0,0089	50.290.152
47	1	1.450.710.000	5.820.096.237	0,0081	47.142.780
48	1	1.450.710.000	5.994.699.124	0,0073	43.761.304
49	1	1.450.710.000	6.174.540.097	0,0066	40.751.965
50	1	1.450.710.000	6.359.776.300	0,0059	37.522.680
Tổng					16.056.551.604

=> Tổng hiện giá doanh thu từ việc cho thuê hầm gửi xe: **16.056.551.604** đồng.

2.3.4. Tổng hợp doanh thu khu đất thương mại dịch vụ (bao gồm tầng hầm gửi xe)

Khoản mục	Hiện giá doanh thu (đồng)
Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh thương mại	333.981.354.290
Doanh thu từ tầng hầm gửi xe máy	16.056.551.604
Tổng cộng	350.037.905.894

2.3.5. Ước tính chi phí phát triển

a) Chi phí đầu tư xây dựng

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024, cụ thể:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20 ha là: 8.549.000 đồng/m²; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,060;

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng ≤ 5 tầng có 2 tầng hầm là: 10.628.000 đồng/m²; Hệ số vùng tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,062;

- Căn cứ suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Tuy nhiên hiện tại tập chỉ số giá xây dựng công trình mới công bố đến tháng 3, vì vậy đơn vị tư vấn lấy chỉ số xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố tại thời điểm Quý II năm 2025 làm cơ sở tính toán về thời điểm định giá.

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2020 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý II/2025 so với Quý IV/2024
	Quý II/2025	Quý IV/2024	
Công trình cơ quan, văn phòng	119,12	116,81	101,98%
Công trình đường nhựa asphán, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	117,10	115,52	101,37%
Công trình cấp nước	120,39	117,82	102,18%
Công trình thoát nước	120,32	118,27	101,73%
Chỉ số giá xây dựng bình quân			101,82%

b) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

$$22.638,7 \text{ m}^2 \times 854.900 \text{ đồng} / 1,1 \times 1,060 \times 101,82\% \times (5.969,4 \text{ m}^2 / 13.210,2 \text{ m}^2) = 8.580.930.070 \text{ đồng.}$$

c) Chi phí xây dựng trung tâm thương mại:

$$20.892,9 \text{ m}^2 \text{ sàn} \times (10.628.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,062 \times 101,82\%) = 218.280.628.520 \text{ đồng.}$$

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

$$8.580.930.070 \text{ đồng} + 218.280.628.520 \text{ đồng} = 226.861.558.590 \text{ đồng}$$

d) Hiện giá chi phí xây dựng

Tổng diện tích sàn xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ là: 20.892,9 m², căn cứ theo Phụ lục IV tại Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì tiến độ xây dựng là 2 năm: năm thứ nhất 50%; năm thứ 2 là 50%.

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	1	2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng	226.861.558.590	113.430.779.295	113.430.779.295
Trượt giá xây dựng		116.334.607.245	119.312.773.190
Chỉ số hiện giá		0,9025	0,8146
Hiện giá chi phí	202.184.168.079	104.991.983.039	97.192.185.041

=> Tổng chi phí phát triển đất thương mại dịch vụ tại đô thị quy về thời điểm định giá là: **202.184.168.079 đồng.**

e) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 350.037.905.894 \text{ đồng} = 10.501.137.177 \text{ đồng.}$$

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:

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (202.184.168.079 \text{ đồng} + 10.501.137.177 \text{ đồng}) \times 15\% \\ = 31.902.795.788 \text{ đồng.}$$

g) Tổng chi phí phát triển đất thương mại dịch vụ khu đấu giá đất thương mại dịch vụ kết hợp ở:

$$202.184.168.079 \text{ đồng} + 10.501.137.177 \text{ đồng} + 31.902.795.788 \text{ đồng} + \\ 15\% V_{\text{đất TMD}} = 244.588.101.044 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất TMD}}$$

h) Xác định giá đất thương mại dịch vụ thời hạn 50 năm:

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 350.037.905.894 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 244.588.101.044 đồng + 15% $V_{\text{đất}}$

Vậy giá trị của 5.969,40 m² đất thương mại dịch vụ thuộc Dự án Thương mại dịch vụ và dân cư tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh là:

$$V_{\text{đất TMD}} = 350.037.905.894 \text{ đồng} - (244.588.101.044 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất TMD}} = 91.695.482.478 \text{ đồng.}$$

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{91.695.482.478 \text{ đồng}}{5.969,40 \text{ m}^2} = 15.360.921 \text{ đồng/m}^2$$

Kết quả: Giá trị thặng dư của khu đất thương mại dịch vụ là: 91.695.482.478 đồng.

9.3. Kết quả xác định giá đất:

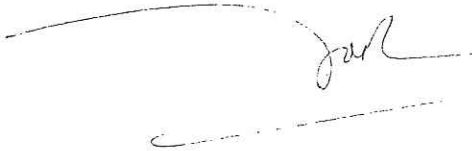
Loại đất	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất ở đô thị (đất nhà ở chung cư) (thời hạn sử dụng 50 năm)	Vị trí 1 đường Hùng Vương	7.240,8	24.713.976	178.948.960.563
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	Vị trí 1 đường Hùng Vương	5.969,4	15.360.921	91.695.482.478
TỔNG				270.644.443.041

Làm tròn: 270.644.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

10. 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 giá đất đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai)./.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO



Hồ Gia Điền



GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tân



DỰ THẢO

Số: /TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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

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

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

Căn cứ Hợp đồng số 04/2025/TTKTTNMT ngày 30/6/2025 về việc tư vấn xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất 2,2 ha tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).

1. Mục đích định giá: xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá: tháng 8/2025

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 2334/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).

- Phương án số 1017/PA-TTPTQĐ ngày 23/6/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).

- Quyết định số 863/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND thành phố Long Khánh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai).

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 4828/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 17/6/2025.

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

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

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

- **Vị trí:** Khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai), có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông tiếp giáp đường Hùng Vương;
- + Phía Tây tiếp giáp Trường THCS Nguyễn Trãi và cơ sở tôn giáo;
- + Phía Nam tiếp giáp đường Bùi Thị Xuân;
- + Phía Bắc tiếp giáp đường hẻm và khu dân cư hiện hữu.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 4828/2025 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 17 tháng 6 năm 2025.

- Diện tích và loại đất định giá:

Khu đất có tổng diện tích là 22.638,7 m². Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 13.210,2 m², bao gồm:

- + Đất ở tại đô thị (đất ở nhà chung cư): 7.240,8 m²;
- + Đất thương mại dịch vụ: 5.969,4 m².

Diện tích đất không đấu giá là 9.428,5 m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (4.048,6 m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m²).

- Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

Đối với diện tích đất đấu giá 13.210,2 m²:

+ Đối với diện tích 7.240,8 m² đất ở tại đô thị (đất ở nhà chung cư): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Đối với diện tích 5.969,4 m² đất thương mại dịch vụ tại đô thị: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

Đối với phần diện tích không đấu giá 9.428,5 m². Nhà nước giao đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

4.2. Nhà:

Hiện trạng trồng cây xanh và đất trống.

Sơ đồ vị trí dự án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh.



5. Phương pháp định giá đất:

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

6. Kết quả xác định giá đất:

Loại đất	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất ở đô thị (đất nhà ở chung cư) (thời hạn sử dụng 50 năm)	Vị trí 1 đường Hùng Vương	7.240,8	24.713.976	178.948.960.563
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	Vị trí 1 đường Hùng Vương	5.969,4	15.360.921	91.695.482.478
TỔNG				270.644.443.041

Làm tròn: 270.644.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, sáu trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

7. Các điều khoản kèm theo kết quả tư vấn định giá đất.

- Kết quả tư vấn định giá đất chỉ được sử dụng cho một mục đích để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh (nay là phường Long Khánh).

- Chứng thư tư vấn định giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng. Kết quả tư vấn giá nêu trên chỉ có ý nghĩa tư vấn giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và Chủ tịch UBND tỉnh xem xét quyết định giá cho mục đích xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất với khu đất trên.

- Giá đất thu thập qua điều tra phỏng vấn có thể thay đổi tùy thuộc ý kiến của người có nhu cầu sử dụng đất và động thái thị trường tại thời điểm diễn ra giao dịch.

- Theo phương pháp thặng dư, các doanh thu phát triển của dự án là ước tính trên cơ sở khảo sát thị trường hiện tại, trường hợp thị trường có thay đổi thời điểm, biến động khác thì giá sẽ thay đổi. Đối với tỷ lệ phần trăm chi phí, tỷ lệ lấp đầy, lợi nhuận của nhà đầu tư,... dựa theo kết quả thu thập, tham khảo thị trường và trên cơ sở các chỉ số quy định của UBND tỉnh Đồng Nai. Ngoài các nội dung đã được quy định được áp dụng để xây dựng phương án giá, các nội dung còn lại được thể hiện trong báo cáo thuyết minh đơn vị tư vấn khảo sát thực tế báo cáo Hội đồng thẩm định giá xem xét, quyết định.

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

- Kết quả định giá đất có hiệu lực trong thời gian 06 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.

9. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

10. Những vấn đề cần lưu ý

- Chứng thư tư vấn định giá đất được phát hành 5 bản chính bằng tiếng Việt tại Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai giữ 2 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 3 bản. Mọi hình thức sao chép không phải do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường phát hành đều không có giá trị.

Trên đây là kết quả tư vấn định giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường

Long Khánh, tỉnh Đồng Nai). Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

GIÁM ĐỐC

Lê Văn Tân

