



Số: 355/2025/126/TMS.REP

TP. HCM, ngày 06 tháng 09 năm 2025.

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 355/2025/126/TMS.CER ngày 06 tháng 09 năm 2025)

1. KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa.

2. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời điểm xác định giá đất mục đích cho thuê đất:

- **Tháng 04/2025** (Căn cứ theo Quyết định 1176/QĐ-UBND ngày 15/04/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);
- **Tháng 12/2024** (Căn cứ theo Quyết định 3967/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Thời điểm xác định giá đất mục đích chuyển mục đích sử dụng đất:

- **Tháng 04/2025** (Căn cứ theo Quyết định 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai);
- **Tháng 12/2024** (Căn cứ theo Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

4. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

4.1. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Những căn cứ pháp lý để thẩm định giá: Những văn bản quy phạm pháp luật, Tiêu chuẩn có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành được thể hiện qua bảng sau:

STT	Tên văn bản	Số, Ngày ban hành	Nội dung văn bản
A- Luật			
1	Luật Đất đai	Số 31/2024/QH15, Ngày 18 tháng 01 năm 2024	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai.
2	Luật Kinh doanh Bất Động Sản	Số 29/2023/QH15, Ngày 28 tháng 11 năm 2023	Quy định về kinh doanh bất động sản.
3	Luật Xây dựng	Số 50/2024/QH13 Ngày 18 tháng 06 năm 2014	Quy định về hoạt động đầu tư xây dựng
4	Luật Xây dựng	Số 62/2020/QH14 Ngày 17 tháng 6 năm 2020	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng
5	Văn bản hợp nhất Luật Đất đai	Số 45/VBHN-VPQH, Ngày 28 tháng 02 năm 2025	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai
B- Nghị Định			
1	Nghị định	Số 10/2021/NĐ-CP Ngày 09 tháng 02 năm 2021	Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
2	Nghị định	Số 35/2023/NĐ-CP, Ngày 20 tháng 6 năm 2023	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
3	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP, Ngày 27 tháng 6 năm 2024	Quy định về giá đất.
4	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP, Ngày 30 tháng 7 năm 2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
5	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP, Ngày 30 tháng 7 năm 2024	Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
6	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP, Ngày 12 tháng 6 năm 2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
7	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP, Ngày 15 tháng 8 năm 2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
C- Thông Tư, Quyết Định Của Cấp Bộ, Liên Bộ Và Ngang Bộ			

STT	Tên văn bản	Số, Ngày ban hành	Nội dung văn bản
I. Bộ Tài Chính			
1	Thông tư	Số 1271/TB-BTC, Ngày 29 tháng 12 năm 2024	Về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.
II. Bộ Xây dựng			
1	Quyết định	Số 409/2025/QĐ-BXD Ngày 22 tháng 08 năm 2024	Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
2	Thông tư	Số 01/2021/TT-BXD Ngày 19 tháng 05 năm 2021	Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
3	Thông tư	Số 11/2021/TT-BXD, Ngày 31 tháng 8 năm 2021	Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
4	Thông tư	Số 14/2023/TT-BXD, Ngày 29 tháng 12 năm 2023	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
III. Bộ Nông nghiệp và Môi trường			
1	Thông tư	Số 12/2024/TT-BTNMT, Ngày 31 tháng 7 năm 2024	Quy định chi tiết về đào tạo, bồi dưỡng cập nhật kiến thức cho cá nhân hành nghề tư vấn định giá đất, khung chương trình đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ về giá đất.
D- Quyết định, Văn bản hướng dẫn của UBND các cấp			
1	Quyết định	Số 56/2022/QĐ-UBND Ngày 19 tháng 12 năm 2022	Ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai
2	Quyết định	Số 24/2023/QĐ-UBND Ngày 23 tháng 05 năm 2023	Bổ sung Quyết định 56/2022/QĐ-UBND quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định 49/2019/QĐ-UBND

STT	Tên văn bản	Số, Ngày ban hành	Nội dung văn bản
3	Quyết định	Số 86/2024/QĐ-UBND Ngày 27 tháng 12 năm 2024	Về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
4	Quyết định	Số 39/2025/QĐ-UBND Ngày 30 tháng 06 năm 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 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.
E- Các tài liệu Quy trình hướng dẫn định giá đất			
1	Quy trình Định giá đất của TMS Consultancy	Tháng 9 năm 2019	Hướng dẫn các bước định giá đất tại TMS Consultancy.

4.2. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 08 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi thông tin tên dự án tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3347/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi một số nội dung tại Quyết định số 2427/QĐ-UBND ngày 15/08/2024 và Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30/08/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3967/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Thông báo số 58/HĐXD-QLKT ngày 21 tháng 02 năm 2025 của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa;
- Công văn số 2502/2025 ngày 25 tháng 02 năm 2025 của CTCP Tư vấn Xây dựng Thành Nam về việc cung cấp bảng thống kê tổng diện tích sàn sử dụng của dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 892/2025, tỷ lệ 1/1.000 ngày 11 tháng 04 năm 2025;
- Bản trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 893/2025, tỷ lệ 1/1.000 ngày 11 tháng 04 năm 2025;
- Công văn số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai về việc thực hiện nội dung tại văn bản số 1333/STNMT-ĐĐ ngày 08/4/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Quyết định số 1176/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát thuê đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Công văn số 15/2025/CV-VPG ngày 17 tháng 04 năm 2025 về việc trả lời văn bản số 1770/SNNMT-ĐĐ của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ định giá đất cụ thể dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa;
- Bản vẽ mặt bằng dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Danh sách các thửa đất cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.

5. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

5.1. VỊ TRÍ KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Nội dung	Mô tả chi tiết
Đặc điểm khu đất	▪ Vị trí : Đường Đặng Văn Trơn, phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ▪ Diện tích : Tổng diện tích: 116.635 m² Trong đó: + Đất thương mại dịch vụ: 100.994 m²; + Đất giao thông: 15.641 m². ▪ Mục đích sử dụng đất : Đất thương mại dịch vụ (đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê). ▪ Hình thức thuê đất : Đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Đất giao thông: Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương. ▪ Thời hạn sử dụng đất : Đến ngày 10/08/2073. ▪ Khả năng tiếp cận : Khu đất cần định giá có ranh tiếp giáp như sau: + Phía Đông: giáp đường quy hoạch; + Phía Đông Bắc: giáp đường quy hoạch; + Phía Nam: giáp đường quy hoạch; + Phía Tây Bắc: Giáp đường quy hoạch nối từ cầu Bửu Hòa; + Phía Tây: giáp đường Đặng Văn Trơn. ▪ Khoảng cách đến : Tài sản cách Quốc lộ 1A khoảng 10 km, cách thành phố Biên Hòa khoảng 3,5 km, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 35 km.
Công trình trên đất	▪ Hiện trạng : Khu đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, còn một vài hộ dân trên khu đất.

5.2. VỊ TRÍ KHU ĐẤT THEO QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND TỈNH

Căn cứ theo Bản Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 892/2025 (HĐ số 196/24HCCTC.VPĐK) và Bản Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 893/2025 (HĐ số 196/25HCCTC.VPĐK) ngày 11/04/2025, đơn vị tư vấn xác định diện tích của khu đất cần định giá theo từng phân đoạn như sau:

Phân đoạn	Diện tích theo bản vẽ số 892/2025 (m ²)	Diện tích theo bản vẽ số 893/2025 (m ²)	Tổng (m ²)
0 - 50m	3.846,90	14.346,90	18.193,80
50 - 100m	6.989,50	13.621,70	20.611,20
100 - hết khu đất	20.585,40	41.603,60	62.189,00
Tổng diện tích trong ranh dự án	31.421,80	69.572,20	100.994,00
Diện tích đất còn lại	3.934,50	5,70	3.940,20
Tổng cộng	35.356,30	69.577,90	104.934,20

- **Đất thương mại dịch vụ theo quy định**

Căn cứ theo công văn số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 11/04/2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai, đơn vị tư vấn xác định tài sản định giá tọa lạc tại **Vị trí 1 đường Đặng Văn Trơn (đoạn tiếp theo tới Sông Cái / đoạn từ đường rẽ lên cầu Bửu Hòa tới Sông Cái)** có giá đất thương mại, dịch vụ vị trí 1 là **12.600.000 đồng/m²**.

Bên cạnh đó, căn cứ theo Khoản 4 Điều 7 Quyết định số 55/2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 19/12/2022:

"4. Thừa đất tại vị trí 1 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 và khoản 1, khoản 2 Điều này (trừ đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, đất tại các đảo, cù lao) nếu có chiều sâu tính từ mốc lộ giới >50m được tính theo quy định sau:

- a) Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50: Tính bằng 100% giá đất vị trí 1 của đường đó.*
- b) Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100: Tính bằng 80% giá đất vị trí 1 của đường đó.*
- c) Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thừa đất: Tính bằng 50% giá đất vị trí 1 của đường đó.*
- d) Trường hợp thừa đất tại vị trí 1 sau khi xác định theo quy định tại điểm b, điểm c khoản này mà có mức giá đất thấp hơn mức giá đất tại vị trí 4 cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường thì áp dụng bằng mức giá đất tại vị trí 4 của cùng loại đất, cùng đoạn đường, tuyến đường đó.*

Đối với các thửa đất, khu đất được giao, cho thuê hoặc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình mà ranh thửa đất, khu đất không trùng với lộ giới giao thông

thì việc xác định chiều sâu của thửa đất, khu đất quy định tại khoản 4 Điều này được tính từ mốc lộ giới.”

Theo đó, giá trị của tài sản định giá (đất thương mại dịch vụ) theo giá đất Nhà nước quy định như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất TMDV VT1 (nghìn đồng/m ²)	Giá đất TMDV từng phân đoạn (nghìn đồng/m ²)	Giá trị (nghìn đồng)
0 - 50m	18.193,80	100%	12.600	12.600	229.241.880
50 - 100m	20.611,20	80%	12.600	10.080	207.760.896
100 - hết khu đất	62.189,00	50%	12.600	6.300	391.790.700
Tổng cộng	100.994,00				828.793.476
Giá đất bình quân toàn khu (đồng/m²/thời hạn 70 năm) – đồng/m²					8.206.364
Giá đất bình quân toàn khu (đồng/m²/thời hạn 49 năm) (*) - đồng/m²					5.744.454

Trong đó: Giá đất TMDV ở phân đoạn 50 - 100m và 100m - hết khu đất sau khi nhân tỷ lệ so với giá đất vị trí 1 có giá đất cao hơn so với mức giá đất vị trí 4 theo quy định là 2.100.000 đồng/m². Do đó, chúng tôi xác định giá đất cho hai phân đoạn này theo giá đất sau khi nhân tỷ lệ so với giá đất vị trí 1.

(*) Căn cứ theo Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024: “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, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.”

Vậy, giá đất đối với tài sản định giá có thời hạn 49 năm là:

$$8.206.364 \times 49 / 70 = 5.744.454 \text{ đồng/m}^2/\text{thời hạn 49 năm}$$

- **Đất nông nghiệp theo quy định**

Căn cứ các văn bản pháp lý sau:

- Danh sách các thửa đất chuyển mục đích sử dụng đất;
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Trích lục và Biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 893/2025 ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai.

Đơn vị tư vấn tổng hợp được diện tích chuyển mục đích sử dụng đất theo từng phân đoạn như sau:

Phân đoạn	Diện tích CMD theo QĐ số 3968 (12/2024) (m ²)	Diện tích CMD theo QĐ số 1177 (04/2025) (m ²)	Tổng diện tích CMD (m ²)
0 - 50m	11.846,8	331,4	12.178,2
50 - 100m	13.532,9	28,1	13.561,0
100 - hết khu đất	41.603,6	-	41.603,6
Tổng diện tích trong ranh dự án	66.983,3	359,5	67.342,8
Diện tích đất còn lại	-	5,7	5,7
Tổng cộng	66.983,3	365,20	67.348,5

Theo đó, giá trị của tài sản định giá theo giá đất Nhà nước quy định như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất CLN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NTS VT1 (đồng/m ²)	Giá đất cây hàng năm VT1 (đồng/m ²)
0 - 50m	12.178,2	100%	450.000	290.000	450.000
50 - 100m	13.561,0	80%	360.000	232.000	360.000
100 - hết khu đất	41.603,6	50%	225.000	145.000	225.000

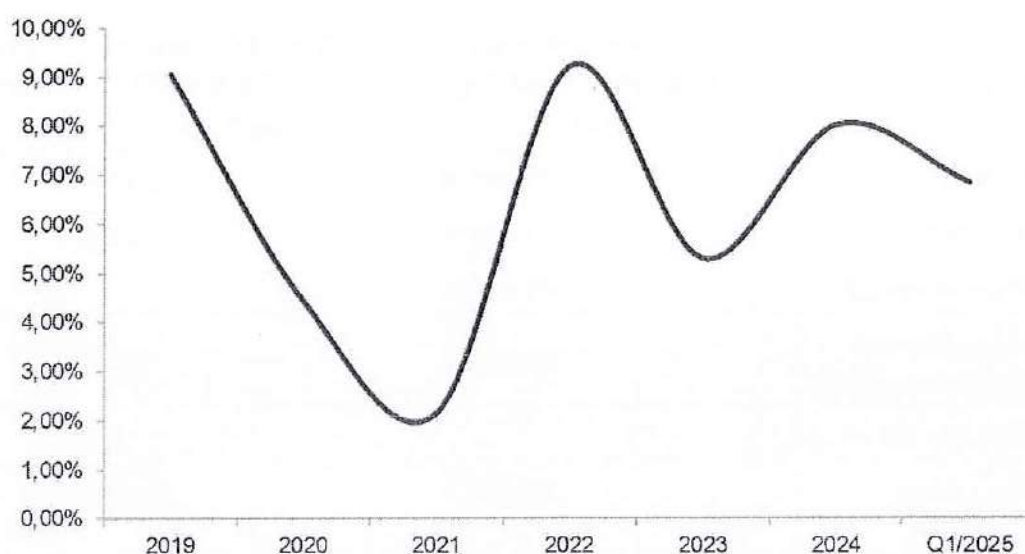
6. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ ĐẤT

6.1. VỀ THỊ TRƯỜNG KINH TẾ TẠI THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT

6.1.1. GRDP

Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng tăng trưởng tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn 2019 đến Q1/2025 tăng trưởng không ổn định. Diễn hình, năm 2019 tốc độ tăng trưởng của tỉnh Đồng Nai tăng trưởng vào năm 2019 khá tốt đạt trên 9%. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng này bị giảm mạnh vào những năm 2020 và 2021 (2,15%) bởi vì đại dịch Covid và phục hồi mạnh mẽ vào năm 2022 đạt trên 9,2% đến năm 2024 tốc độ tăng trưởng đạt mức trên 8%, với mức tăng trưởng này tương đối khá tốt cho thấy xu hướng cải thiện trở lại của tỉnh.

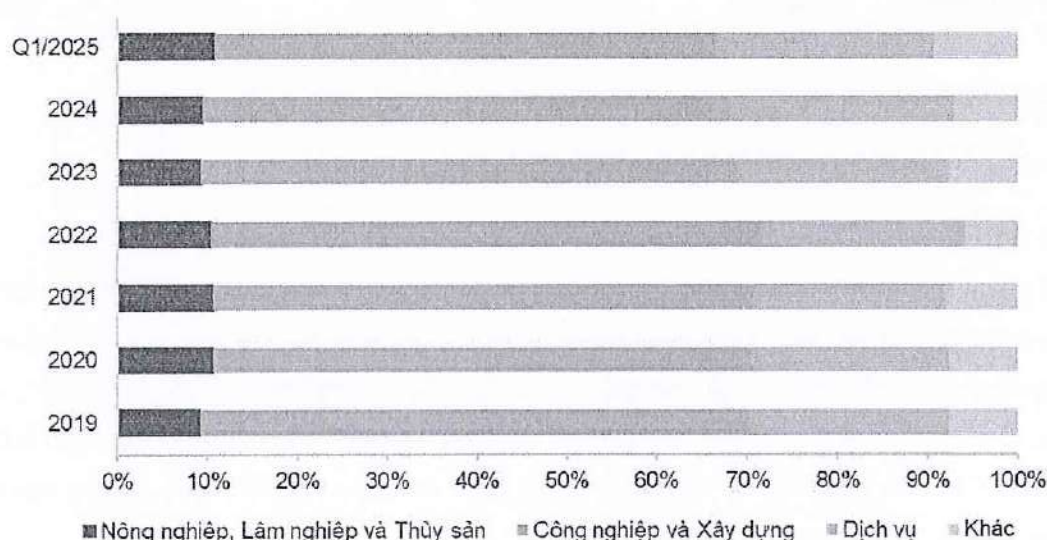
TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GRDP TỈNH ĐỒNG NAI 2019 - Q1/2025



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

Cơ cấu GRDP của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2019 – Q1/2025 chủ yếu đến từ ngành công nghiệp và xây dựng (chiếm trên 50%) và đến ngành dịch vụ (chiếm trên 20%). Cho thấy tỉnh Đồng Nai chủ yếu 2 ngành chính đó là ngành Công nghiệp và xây dựng và ngành dịch vụ.

CƠ CẤU GRDP 2019 - Q1/2025

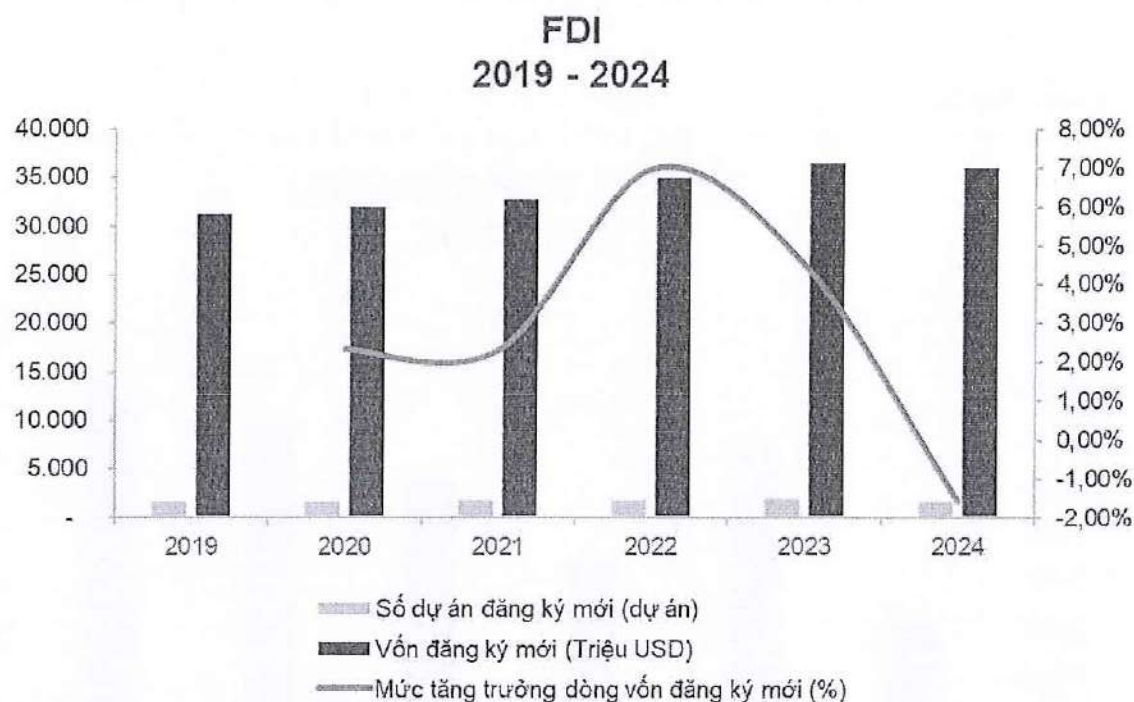


Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

6.1.2. FDI

Tình hình vốn FDI lũy kế của tỉnh Đồng Nai nhìn chung khá ổn định ở mức trên 30 nghìn triệu USD trong giai đoạn 2019 – 2024. Nhưng vốn FDI lũy kế năm 2022 và 2023 đạt tốt nhất so với các năm trong giai đoạn 2019 – 2024 với vốn đăng ký mới lũy kế lần lượt năm 2022 (gần 35

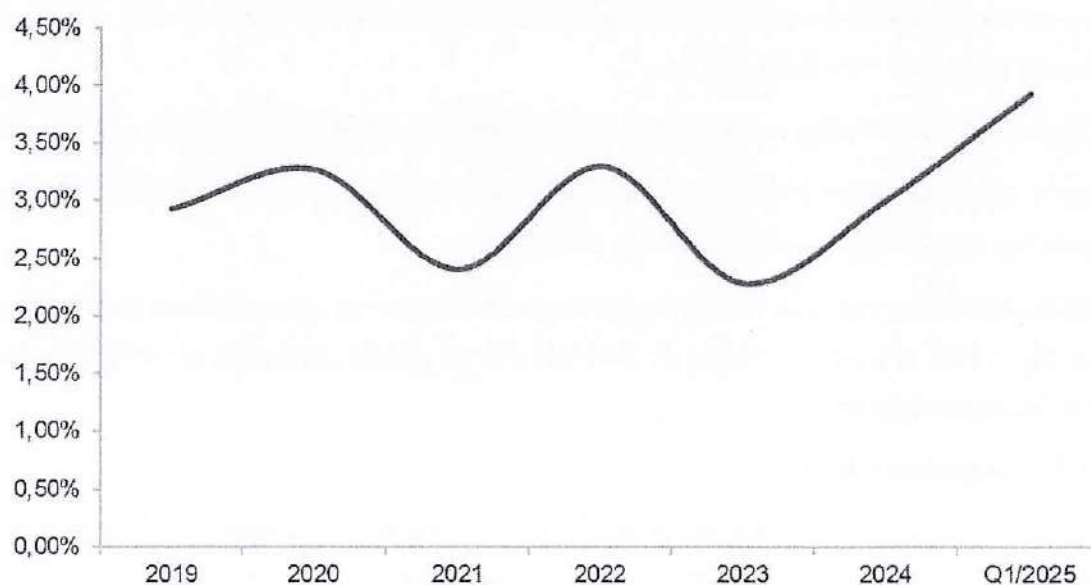
nghìn triệu USD) và năm 2023 (hơn 36 nghìn triệu USD). Mức tăng trưởng năm 2022 so với năm 2021 (gần 7%), tuy nhiên, mức tăng trưởng năm 2024 có giảm so với năm 2023 (khoảng 1,5%).



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

6.1.3. CPI

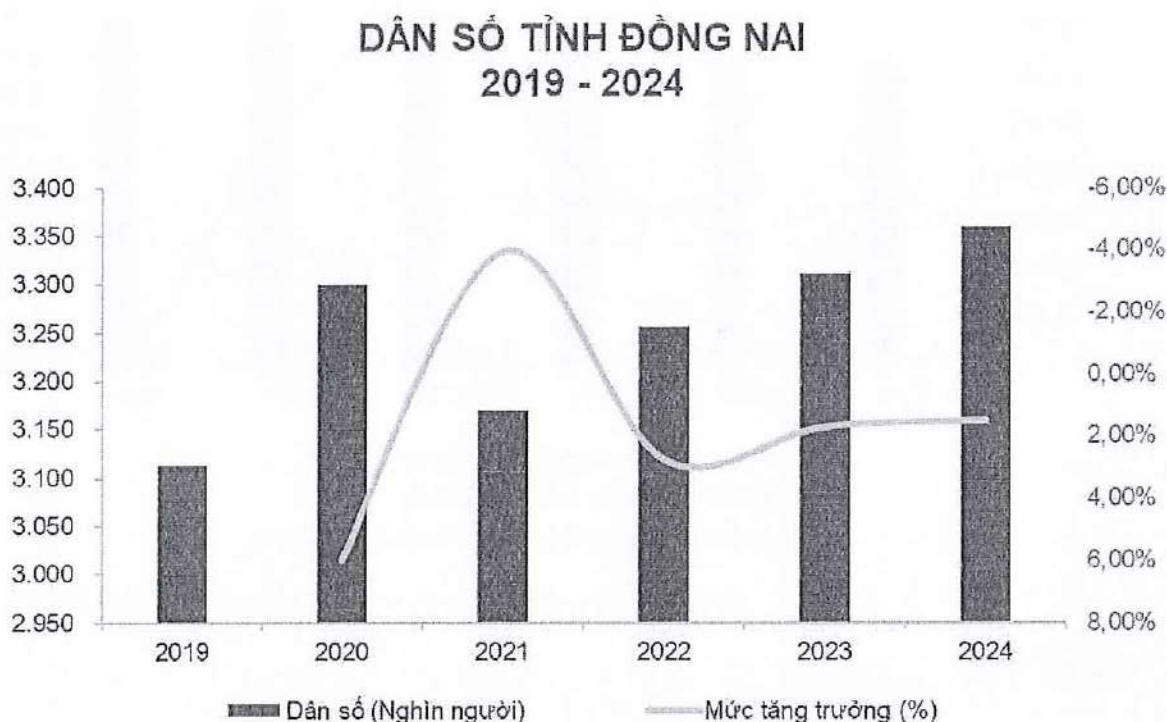
CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG CỦA TỈNH ĐỒNG NAI (CPI) 2019 - Q1/2025



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của tỉnh Đồng Nai có sự dao động từ khoảng 2,28% đến gần 4% từ năm 2019 đến Q1/2025. Vào Q1/2025 chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của tỉnh Đồng Nai đạt cao nhất, tuy nhiên, chỉ số này vẫn nằm trong khoảng phù hợp với chỉ số CPI của cả nước trong khoảng 3,5% - 4%.

6.1.4. Dân số



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

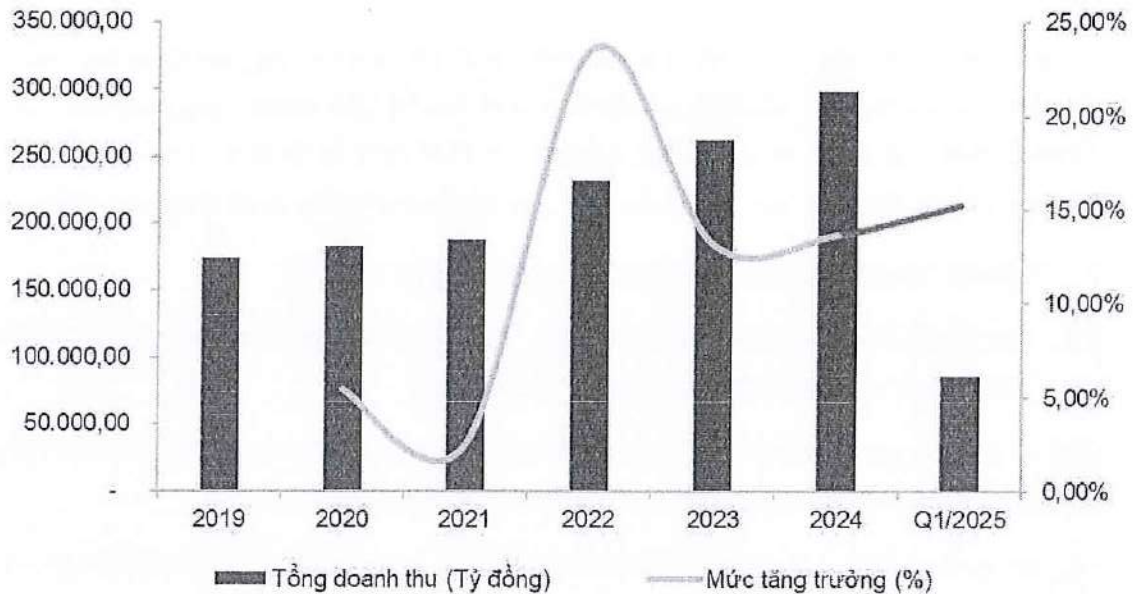
Dân số Đồng Nai có biến động rõ rệt do yếu tố dịch bệnh trong năm 2021, nhưng đã phục hồi và tăng trở lại sau đó. Tiêu biểu như sau:

- 2019–2020: Dân số tăng mạnh (+5,98%), có thể do di cư lao động và gia tăng tự nhiên ổn định.
- 2021: Giảm đột ngột (-3,97%), có khả năng do ảnh hưởng tiêu cực của dịch COVID-19 khiến người lao động rời địa phương hoặc hạn chế nhập cư.
- 2022–2024: Phục hồi dần, nhưng tốc độ tăng dân số chậm lại (giảm dần nhẹ từ gần 3% xuống còn gần 1,5%), cho thấy xu hướng ổn định hóa dân cư và khả năng giảm tốc độ gia tăng dân số tự nhiên hoặc nhập cư.

6.1.5. Doanh thu bán lẻ

Doanh thu bán lẻ của tỉnh Đồng Nai có tăng trưởng nhưng không ổn định, dao động từ mức 2,5% đến khoảng 15% so với cùng năm trước. Tuy nhiên, trong Q1/2025 mức tăng trưởng trên 15% so với cùng quý năm trước và đạt tổng doanh thu (khoảng trên 85 nghìn tỷ đồng).

DOANH THU BÁN LẺ VÀ DỊCH VỤ 2019 - Q1/2025



Nguồn: Cục thống kê tỉnh Đồng Nai & TMS.Consultancy, Bp. Nghiên cứu thị trường

6.2. VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Qua quá trình khảo sát và thu thập thông tin, đơn vị tư vấn nhận thấy tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024 và 04/2025, khu vực của tài sản định giá không có tài sản có vị trí, quy mô cũng như các thông số về quy hoạch xây dựng tương đồng đang được giao dịch trên thị trường nên nguồn thông tin bị hạn chế để thực hiện phương pháp so sánh trực tiếp. Đơn vị chúng tôi đã tiến hành khảo sát điều tra và thu thập thông tin từ các trung tâm thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa để làm cơ sở cho việc tính toán phần doanh thu theo phương pháp thặng dư được trình bày đầy đủ và chi tiết trong báo cáo này.

6.3. VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN - ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Qua quá trình khảo sát và thu nhập thông tin, tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024 và 04/2025, khu vực của tài sản định giá giá đất nông nghiệp tại trung tâm có mức dao động từ 4.000.000 đồng/m² đến 5.000.000 đồng/m² nằm trên các tuyến đường như đường Đặng Văn Trơn và đường Đỗ Văn Thi. Ngoài ra, giá đất nông nghiệp trong khoảng khoảng thời gian từ tháng 12/2024 đến 04/2025 rất ít biến động và giá đất nông nghiệp thì không có sự khác biệt giữa các loại đất như CLN, NTS, BHK, LUC, LUK,...

6.4. VỀ THÔNG SỐ CỦA TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

TMS Consultancy căn cứ vào yêu cầu của khách hàng và các pháp lý có liên quan đến tài sản định giá được mô tả trong mục 4 làm cơ sở xác định giá trị của tài sản định giá tại thời điểm định giá.

Ngoài ra, bên cạnh các yếu tố về tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản, đối với các yếu tố tác động đến việc xác định giá đất như vị trí, lợi thế kinh doanh, quy mô thuê,...chúng tôi đã điều chỉnh các thông tin thị trường qua các tỷ lệ tương ứng để đưa ra mức giá chỉ dẫn phù hợp cho tài sản định giá, làm cơ sở ước tính giá đất theo phương pháp thặng dư theo quy định.

7. THÔNG TIN ÁP DỤNG CHO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

7.1. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ SAU KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư.

Căn cứ khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: *"Thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng"*

Theo thông tin đơn vị tư vấn đã tổng hợp, ngày 01/04/2025 Chi cục Thuế Khu vực XV đã có Thông báo số 77/TB-CCTKV.XV-DON về việc cung cấp thông tin giá thuê mặt bằng đến Chi nhánh tại tỉnh Đồng Nai - Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail, nhưng vì lý do bảo mật thông tin nên doanh nghiệp không thể phối hợp cung cấp thông tin hợp đồng thuê chi tiết tại trung tâm thương mại Vincom Biên Hòa. Thay vào đó, chúng tôi nhận được công văn số 225/2025/CV-VCR ngày 22/05/2025 của đơn vị này về việc cung cấp giá thuê mặt bằng trung bình tại trung tâm thương mại Vincom Plaza Biên Hòa tại thời điểm ngày 01/04/2025.

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn đã nhận được Công văn số 355/CCTKV15-TTKT4-DON ngày 11/04/2025 về việc cung cấp thông tin giá thuê mặt bằng kèm theo một số công văn phản hồi và hợp đồng thuê của các đơn vị vận hành trung tâm thương mại tại Đồng Nai như:

STT	Doanh nghiệp - Trung tâm thương mại	Số lượng HĐ thuê thu thập	Số lượng HĐ thuê sử dụng	Ghi chú
1	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quốc tế BigC Đồng Nai	-	-	Công văn xác định giá thuê bình quân tại trung tâm thương mại.
2	Công ty Cổ phần TTTM Lotte Việt Nam - CN Đồng Nai	7	3	Loại 2 hợp đồng thuê của Lotte Cinema và Fahasa do giá thuê thấp hơn giá thuê phổ biến của các hợp đồng thuê khác và áp dụng trong

STT	Doanh nghiệp - Trung tâm thương mại	Số lượng HĐ thuê thu thập	Số lượng HĐ thuê sử dụng	Ghi chú
				giai đoạn năm 2022, cách xa với thời điểm định giá. Loại 2 hợp đồng thuê của Eracare và Chigo do giá thuê quá cao (hơn 1.000.000 đồng/m ² /tháng) so với giá thuê phổ biến của các hợp đồng thuê khác.
3	Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – CN Đồng Nai	-	-	Công văn xác định giá thuê bình quân tại trung tâm thương mại.
4	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ siêu thị Co.op mart Biên Hòa	5	4	Loại 1 hợp đồng với CTCP Giải Trí New Việt Nam do giá thuê 98.985 đồng/m ² /tháng thấp hơn so với giá phổ biến của các hợp đồng thuê khác.

Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát thị trường thực tế tại các trung tâm thương mại tại thành phố Biên Hòa vào thời điểm tháng 12/2024 và tháng 04/2025 để ghi nhận và phân tích đánh giá thị trường, cũng như tình hình hoạt động tại các trung tâm thương mại. Theo đó, sau khi phân tích, đơn vị tư vấn nhận thấy giá thuê tại Co.op mart Biên Hòa thấp hơn so với các giá thuê mặt bằng chung của các hợp đồng thuê khác được trình bày tại báo cáo định giá đất của chúng tôi. Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành sử dụng giá thuê tại các trung tâm thương mại tương đồng và phù hợp nhất là BigC Đồng Nai, Lotte Đồng Nai và Vincom Plaza Biên Hòa nhằm ước tính giá thuê cho tài sản cần định giá. Thông tin chi tiết được thể hiện tại Báo cáo thuyết minh.

7.2. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TRƯỚC KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Căn cứ Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh trực tiếp.

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: “b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;"

Đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập thông tin từ các nguồn theo quy định và tổng hợp đánh giá thông tin như sau:

STT	Nguồn thông tin	Đánh giá thông tin
1	Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá	Không có thông tin
2	Văn phòng đăng ký đất đai	Căn cứ Công văn phản hồi số 1678/VPĐKĐĐ – TTLT ngày 17 tháng 05 năm 2025 và công văn số 1735/VPĐK-TTLT ngày 20 tháng 05 năm 2025, đơn vị tư vấn đã nhận được tổng cộng 34 hợp đồng mua bán chuyển nhượng từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai với các thông tin giao dịch chuyển nhượng thành công tại khu vực tài sản định giá tọa lạc tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Trong đó: - 9 thông tin là đất nông nghiệp thuần. Tuy nhiên, có giá đất quá cao không phù hợp với thị trường bởi có yếu tố không khách quan vì từ 1 nguồn thu mua đất cùng 1 chủ thu mua. - 22 thông tin còn lại khác mục đích sử dụng đất với tài sản định giá. Do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng thông tin này để ước tính giá mặt bằng chung nhằm đảm bảo nguyên tắc khách quan. Với 3 thông tin chuyển nhượng đất nông nghiệp thuần còn lại, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra, khảo sát giá đất cùng với địa chính địa phương. Kết quả điều tra, khảo sát được đánh giá tại Mục 6 bảng này.
3	Cơ quan thuế	Theo Công văn số 1905/CCTKV15-CNTK-DON ngày 05/05/2025 của Chi cục Thuế Khu vực XV, đơn vị tư vấn cũng tiếp nhận thêm 105 thông tin chuyển nhượng trong cùng khu vực do cùng một chủ thể thu mua thực hiện. Các giao dịch này được xác định không phản ánh đúng bản chất khách quan của thị trường do mang tính chất gom đất, tạo ra hiện tượng giá ảo tại khu vực. Do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng thông tin này để ước tính giá mặt bằng chung nhằm đảm bảo nguyên tắc khách quan.
4	Đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản	Không có thông tin

STT	Nguồn thông tin	Đánh giá thông tin
5	Sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản	Không có thông tin
6	Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát	Dựa trên 3 thông tin chuyển nhượng được trích lục từ VP ĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai nêu trên, đơn vị tư vấn đã phối hợp với địa chính địa phương để điều tra giá chuyển nhượng về loại đất nông nghiệp như LUK, LUC, CLN, CHN, BHK, NTS thì giá đất không có sự chênh lệch nhau về các loại đất này, cũng như đơn vị tư vấn cũng điều tra thêm thông tin rao bán thì kết quả cũng tương tự (phản ánh không có sự chênh lệch giá đất của các loại đất này). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất nông nghiệp chung cho các loại đất này. <i>Chi tiết Phiếu thu thập thông tin chuyển nhượng được trình bày tại Phụ lục 7.</i>

Qua bảng đánh giá thông tin từ các nguồn thu thập, đơn vị tư vấn đã thu thập được 3 thông tin chuyển nhượng qua điều tra, khảo sát dựa trên thông tin trích lục từ Văn phòng đăng ký đất đai. Đơn vị tư vấn sử dụng 3 thông tin này để ước tính giá mặt bằng chung đối với đất nông nghiệp là **4.345.882 đồng/m²** và lựa chọn là tài sản so sánh để ước tính giá đất đối với tài sản định giá

Thông tin các tài sản so sánh sẽ được thể hiện chi tiết như sau:

TSSS	Thông tin thửa đất	Thông tin chuyển nhượng	Diện tích (m ²)	Loại đất	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
1	Thửa đất số 70, 76, 77, 78, 92, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa	Hộ Ông Nguyễn Văn Tuyên chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hoàng Huy	1.889	LUK + NTS	4.367.853 (chênh lệch 0,51% so với giá mặt bằng chung)	Tháng 06/2024
2	Thửa đất số 56 và 47, tờ bản đồ số 25, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa	Bà Lê Thị Cẩm Hồng chuyển nhượng cho Ông Bùi Quốc Trung	2.360	LUC	4.344.141 (chênh lệch - 0,04% so với giá mặt bằng chung)	Tháng 02/2024
3	Thửa đất số 36 và 62, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa	Hộ Bà Từ Hoàng Lan Châu chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Kim Oanh	2.196	LUK	4.325.653 (chênh lệch - 0,47% so với giá mặt bằng chung)	Tháng 04/2023

Chi tiết thông tin được đính kèm tại Phụ lục 7: Hợp đồng mua bán chuyển nhượng.

8. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

8.1. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ SAU KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG 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:

- **Phương pháp so sánh:** được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các 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, đã 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 thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.
- Điều kiện áp dụng: 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.

Qua khảo sát thị trường khu vực tài sản tọa lạc, hiện tại không có thông tin giao dịch chuyển nhượng bất động sản có mục đích thương mại dịch vụ, tương đồng về quy mô diện tích, thông số xây dựng và các đặc điểm khác thửa đất cần định giá. Do đó, việc sử dụng các tài sản so sánh này để ước tính cho tài sản thẩm định là không phù hợp, nên chúng tôi không thể ước tính giá trị tài sản định giá theo phương pháp so sánh.

- **Phương pháp thu nhập:** được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.
- Điều kiện áp dụng: 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.

Do hiện trạng khu đất hiện vẫn là đất trống, chưa có đầy đủ thông tin về thu nhập và chi phí tính đến thời điểm định giá đất. Mặt khác, qua khảo sát thu thập thông tin không có thửa đất nào tương tự về quy mô, mục đích sử dụng như khu đất định giá có thu nhập. Vì vậy không đủ cơ sở, số liệu để sử dụng Phương pháp thu nhập để định giá đất cho toàn bộ khu đất này.

- **Phương pháp thẳng dư:** được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Điều kiện áp dụng: Phương pháp thẳng 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.

Qua quá trình thu thập hồ sơ liên quan do Khách hàng cung cấp, cũng như những thông tin từ các khu đất, dự án trên thị trường có tính chất hoạt động tương đồng với khu đất này theo quy hoạch. Đơn vị tư vấn nhận thấy dù hiện trạng dự án vẫn đang là đất trống, nhưng vẫn có tiềm năng cao phát triển các loại hình trung tâm thương mại theo quy hoạch. Vì vậy, đơn vị tư vấn thực hiện ước tính giá trị tài sản định giá bằng phương pháp thẳng dư theo hướng dẫn tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 và khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ.

8.2. PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TRƯỚC KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Với những hướng dẫn và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất được trình bày như mục 8.1 ở trên, đối với các thửa đất được nhà nước quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, qua khảo sát thị trường tại khu vực tài sản định giá tọa lạc, đơn vị tư vấn nhận thấy hiện tại có 3 thông tin giao dịch chuyển nhượng bất động sản có mục đích là đất nông nghiệp, tương đồng nhất định với các đặc điểm của các thửa đất cần định giá. Do đó, việc sử dụng các tài sản so sánh này để ước tính cho tài sản định giá là phù hợp, nên chúng tôi thực hiện ước tính giá trị tài sản định giá theo phương pháp so sánh trực tiếp theo hướng dẫn tại Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 và khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ.

9. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ SAU KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Phương pháp thẳng dư được trình bày qua các bước sau:

BƯỚC 01: KHẢO SÁT THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐỊNH GIÁ VÀ CÁC THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

A. THÔNG TIN TÀI SẢN

Căn cứ theo Quyết định số 2588/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Trung tâm thương mại tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thông tin của khu đất cần định giá được trình bày trong **Bảng 1** như sau:

BẢNG 1: THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT					
STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa	Tầng cao	Hệ số SĐĐ tối đa
A	Đất thương mại dịch vụ	100.994			
I	Phần trên mặt đất				
1	Diện tích xây dựng công trình chính	43.320	45%	8	3
-	Công trình TMDV – giai đoạn 1	31.758			
-	Công trình TMDV – giai đoạn 2	11.562			
2	Diện tích xây xanh thảm cỏ	5.050			
3	Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi, đỗ xe	50.973			
-	Diện tích sân đường nội bộ, sân bãi	37.133			
-	Diện tích đỗ xe (có mái che và không có mái che: bao gồm bãi xe, đường giao thông trong bãi xe, sân bãi tập kết, v.v...)	13.840			
4	Diện tích khác (lối xuống hầm, trạm kiểm soát xe ra vào, trạm năng lượng, trạm sạc, lối đi bộ)	1.651			
II	Phần ngầm			1	
-	Diện tích xây dựng tầng hầm	49.550			
B	Đất giao thông	15.641			
TỔNG CỘNG		116.635			

Căn cứ theo tỷ lệ diện tích đất xây dựng của từng hạng mục công trình chính, chúng tôi phân bổ diện tích cây xanh thảm cỏ, diện tích sân đường nội bộ, sân bãi, đỗ xe và diện tích khác (lối xuống hầm, trạm kiểm soát xe ra vào, trạm năng lượng, trạm sạc, lối đi bộ) của dự án, bảng phân bổ diện tích đất của dự án sẽ được thể hiện chi tiết như sau:

BẢNG 1.1. PHÂN BỐ DIỆN TÍCH ĐẤT CỦA DỰ ÁN					
STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ phân bổ (%)	Đất TMDV khác phân bổ (m ²)	Tổng cộng (m ²)
1	Công trình TMDV – GD 1	31.758,00	73,31%	42.280,95	74.038,95
2	Công trình TMDV – GD 2	11.562,00	26,69%	15.393,05	26.955,05
Tổng cộng		43.320,00	100%	57.674,00	100.994,00

Đối với quy mô phát triển, căn cứ vào bản vẽ mặt bằng của dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa đã được Bộ Xây dựng thẩm tra và Quyết định chủ trương

đầu tư, tài sản định giá được chia thành 2 giai đoạn phát triển với các thông tin chi tiết về xây dựng như sau:

BẢNG 1.2. PHÂN BỐ DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG CỦA DỰ ÁN				
STT	HẠNG MỤC	Giai đoạn 1 Diện tích (m ²)	Giai đoạn 2 Diện tích (m ²)	Tổng cộng (m ²)
I	Diện tích sàn xây dựng công trình chính	175.420	68.770	244.190
1	Tổng diện tích sàn cho thuê	69.716	17.097	86.813
2	Diện tích khác (Phòng Kỹ thuật, PCCC, thang bộ,...)	65.131	22.338	87.469
3	Diện tích đỗ xe tầng hầm	40.573	-	40.573
4	Diện tích đỗ xe tầng 1, tầng 5 và tum	-	29.335	29.335
II	Diện tích bãi đỗ xe ngoài trời	17.130	-	17.130
TỔNG CỘNG		192.550	68.770	261.320

Diện tích sàn xây dựng từng tầng như sau:

BẢNG 1.3a. DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG THEO TỪNG TẦNG			
TẦNG	Giai đoạn 1 Diện tích (m ²)	Giai đoạn 2 Diện tích (m ²)	Tổng cộng (m ²)
Tầng hầm	49.550	-	49.550
Tầng nổi	125.870	68.770	194.640
Tầng 1	30.025	11.562	41.587
Tầng 2	28.040	11.562	39.602
Tầng 3	27.830	11.562	39.392
Tầng 4	27.709	11.562	39.271
Tầng 5	11.932	11.562	23.494
Tầng 6	-	10.960	10.960
Tầng tum	334	-	334
TỔNG CỘNG	175.420	68.770	244.190

Căn cứ theo Văn bản số 2888/STC-HĐTĐGD ngày 21/05/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Đồng Nai về việc rà soát hồ sơ phương án giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Tập Đoàn Việt Phát để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, điều chỉnh diện tích xây dựng tầng 1 là 31.758 m² để tính toán diện tích xây dựng tầng hầm mở rộng. Bảng thông số xây dựng áp dụng tính toán được điều chỉnh lại như sau:

BẢNG 1.3b. DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH			
TẦNG	Giai đoạn 1 Diện tích (m²)	Giai đoạn 2 Diện tích (m²)	Tổng cộng (m²)
Tầng hầm	49.550	-	49.550
Tầng nổi	125.870	68.770	194.640
Tầng 1	31.758	11.562	41.587
Tầng 2-6 và tầng tum	143.662	57.208	202.603
TỔNG CỘNG	175.420	68.770	244.190

9.1. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 04/2025

B.1. THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ

Thông tin về chi phí được thu thập trên thị trường đang được áp dụng tại thời điểm định giá đất và dựa trên các quy định có liên quan của các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, thông tin chi tiết về chi phí của dự án được thể hiện trong các bảng dưới đây:

BẢNG 2A: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
I	CHI PHÍ ĐẦU TƯ			
1	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích	42.280,95	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
2	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích	15.393,05	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
3	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích sàn	175.420,00	m ²	Bảng 1.2
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.820.265	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.201.352	đồng/m ²	Bảng 2.1

BẢNG 2A: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
4	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích sàn	68.770,00	m ²	Bảng 1.2
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.153.264	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.033.247	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.1
II	CÁC CHI PHÍ KHÁC			
1	Chi phí hoạt động			
-	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,00%	/Tổng doanh thu	Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/06/2025
-	Chi phí quản lý, vận hành	10,00%	/Tổng doanh thu	Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/06/2025
2	Chi phí dự phòng trượt giá			
-	Công trình dân dụng	3,59%	/năm/Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2022 - 2024
-	Công trình HTKT	3,57%	/năm/Tổng chi phí đầu tư công trình HTKT	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2022 - 2024
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	15,00%	/Tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị QSDĐ	Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30/06/2025
4	Tỷ suất chiết khấu	9,57%		Tính bằng lãi vay ngân hàng

❖ Đơn giá xây dựng

Căn cứ Điểm c Khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- (1) Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (2) Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ

quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

(3) Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

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

Tại thời điểm thực hiện định giá đất, căn cứ pháp lý thực hiện định giá chưa có thông tin như mục (1) và (2) nêu trên. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 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, đơn vị tư vấn tổng hợp đơn giá xây dựng chi tiết của dự án như sau:

BẢNG 2.1: THÔNG TIN VỀ SUẤT VỐN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

STT	HẠNG MỤC	SUẤT VỐN ĐẦU TƯ (đồng/m²)	Chi phí xây dựng (đồng/ m²)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m²)	HỆ SỐ VÙNG	Chi phí xây dựng (đồng/m²) (- VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m²) (- VAT)	CHÚ THÍCH
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2)/1,1*(4)	(6) = (3)/1,1*(4)	
1	Hạ tầng kỹ thuật	854.900	697.200	157.700	1,060	671.847	151.965	Mục 13300.05 bảng 57 tại QĐ số 409/QĐ-BXD
2	Trung tâm thương mại (công trình đa năng)							
2.1	Trung tâm thương mại (giai đoạn 1)	-	-	-	-	8.820.265	2.201.352	Chi tiết tại bảng 2.3
-	Phần nổi + tầng hầm trong chỉ giới	11.212.000	8.973.000	2.239.000	1,062	8.663.024	2.161.653	Mục 11270.02 Bảng 27 tại QĐ số 409/QĐ-BXD (Có 1 tầng hầm)
-	Phần hầm mở rộng	-	-	-	-	10.213.342	2.553.071	Chi tiết tại bảng 2.2
2.2	Trung tâm thương mại (giai đoạn 2)	10.551.000	8.445.000	2.106.000	1,062	8.153.264	2.033.247	Mục 11270.02 Bảng 27 tại QĐ số 409/QĐ-BXD (không có tầng hầm)

+ Đối với Hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ theo quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng chỉ quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đối với khu đô thị, khu công nghiệp và cụm công nghiệp. Xét về nội dung suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị quy định tại quyết định này mô tả như sau:

“- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị bao gồm:

- + Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng như hệ thống thoát nước (tuyến ống thoát nước, hố ga, trạm bơm, trạm xử lý); hệ thống cấp nước (tuyến ống cấp nước, bể chứa, trạm bơm); hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế, điện chiếu sáng, sinh hoạt, trạm biến thế, điện sản xuất (đối với khu công nghiệp) và các công tác khác như chi phí đào bóc lớp đất yếu; san nền; hệ thống giao thông nội bộ (kết cấu mặt đường bê tông nhựa, móng cấp phối đá dăm), hệ thống thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy, vỉa hè, cây xanh, hàng rào bao quanh...

+ Chi phí thiết bị gồm chi phí thiết bị trạm bơm, trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và trang thiết bị phục vụ chiếu sáng, cấp điện, cấp nước, phòng cháy chữa cháy.”

Qua đó, các nội dung của suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có sự tương đồng với chức năng theo quy hoạch phát triển đối với diện tích bên ngoài tòa nhà trung tâm là thăm cỏ, đường nội bộ, sân bãi, đỗ xe, lối xuống hầm, trạm kiểm soát xe ra vào, trạm năng lượng, trạm sạt, lối đi bộ. Bên cạnh đó, khu đất định giá có vị trí tọa lạc trong khu vực đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn áp dụng suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu đô thị để tính toán cho phần diện tích bên ngoài tòa nhà trung tâm thương mại.

Đối với suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng chỉ quy định suất vốn đầu tư xây dựng đối với khu đô thị có quy mô < 20ha, từ 20 đến 50 ha, từ 50 đến 100 ha, từ 100 đến 200 ha. Xét đến tài sản định giá có quy mô 11,67 ha (116.635 m²) tiệm cận với khung quy mô < 20ha, do đó, đơn vị tư vấn căn cứ theo khung suất vốn này để làm căn cứ xác định chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho tài sản định giá.

+ Đối với Trung tâm thương mại (Giai đoạn 1):

Phần diện tích tầng tum chỉ 334m², có diện tích không vượt quá 30% diện tích sàn mái của công trình. Tuy nhiên, tham khảo Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án đã được thẩm định theo Công văn số 58/HĐXD-QLKT ngày 21/02/2025 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ xây dựng, tầng tum của công trình có chiều cao 8m, bố trí không gian kỹ thuật phục vụ công trình, thang lên mái. Do đó, đơn vị tư vấn tính tầng tum như 1 tầng cao của công trình, đồng nghĩa khối trung tâm thương mại - giai đoạn 1 có 6 tầng nổi và 1 tầng hầm.

Theo hướng dẫn tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 đối với công trình đa năng:

“- Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 27 tính cho công trình đa năng có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định như hướng dẫn của công trình nhà chung cư.”

Theo đó, do diện tích xây dựng tầng hầm của công trình xây dựng của dự án lớn hơn chỉ giới xây dựng diện tích tầng nổi nên phần suất vốn tầng hầm phần mở rộng ngoài chỉ giới xây dựng sẽ được ước tính theo công thức hướng dẫn tại Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 như sau:

$$S_{ham}^{mr} = \frac{(N \times S - N_{noi} \times S_{noi})}{N_{ham}^{noi}} \times K_{dc}$$

Trong đó, các thông số được định nghĩa và ước tính như sau:

BẢNG 2.2 SUẤT VỐN ĐẦU TƯ TẠNG HÀM PHẦN MỜ RỘNG				
Hạng mục	Ký hiệu	Chi phí xây dựng (đồng/m ²) (-VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m ²) (-VAT)	Ghi chú
Suất vốn đầu tư tầng hàm mờ rộng	$S^{mr_hàm}$	10.213.342	2.553.071	
Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hàm phần mờ rộng; bao gồm cả các tầng hàm, tầng nửa hàm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))	N	157.628	157.628	Bảng 1.3
Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hàm đã được công bố	S	8.663.024	2.161.653	Bảng 2.1
Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	$N^{nổi}$	125.870	125.870	Bảng 1.3
Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hàm đã được công bố	$S^{nổi}$	8.153.264	2.033.247	Bảng 2.1
Diện tích sàn xây dựng tầng hàm trong diện tích xây dựng tầng nổi	$N^{nổi_hàm}$	31.758	31.758	Bảng 1
Hệ số điều chỉnh tương ứng	K_{dc}	0,96	0,96	Nội suy từ Tỷ lệ $N^{xd_hàm}/N^{xd_nổi}$
Diện tích xây dựng tầng nổi	$N^{xd_nổi}$	31.758	31.758	Bảng 1
Diện tích xây dựng tầng hàm	$N^{xd_hàm}$	49.550	-	Bảng 1.3
Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hàm và diện tích xây dựng phần nổi	$N^{xd_hàm}/N^{xd_nổi}$	1,56	-	

* K_{dc} : Hệ số điều chỉnh tương ứng. Theo hướng dẫn tại 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025, K_{dc} được xác định theo bảng sau:

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hàm và diện tích xây dựng phần nổi ($N^{xd_hàm}/N^{xd_nổi}$)	Hệ số điều chỉnh (K_{dc})
Từ > 1 đến ≤ 2,0	Từ < 1 - 0,92

Theo đó, với tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hàm và diện tích xây dựng phần nổi là 1,56, đơn vị tư vấn xác định hệ số điều chỉnh tương ứng là 0,96.

Để thống nhất suất vốn xây dựng đầu tư áp dụng cho việc xây dựng trung tâm thương mại giai đoạn 1 (bao gồm phần tầng nổi, tầng hầm trong chỉ giới xây dựng và tầng hầm mở rộng), đơn vị tư vấn tiến hành tính toán suất vốn đầu tư xây dựng bình quân dựa trên diện tích sàn xây dựng của từng hạng mục như sau:

BẢNG 2.3. SUẤT VỐN ĐẦU TƯ TRUNG BÌNH CHO VIỆC XÂY DỰNG TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI GIAI ĐOẠN 1				
STT	Hạng mục	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Chi phí xây dựng (đồng/m²) (-VAT)	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác (đồng/m²) (-VAT)
1	Suất vốn xây dựng Phần tầng nổi + tầng hầm trong chỉ giới	157.628,00	8.663.024	2.161.653
2	Suất vốn xây dựng tầng hầm mở rộng	17.792,00	10.213.342	2.553.071
3	Suất vốn xây dựng bình quân cho tổng khối TTTM GĐ1	175.420	8.820.265	2.201.352

❖ **Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng**

Căn cứ Phụ lục IV Quyết định số 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thẳng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ, đơn vị tư vấn áp dụng chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng là **3% trên doanh thu** và chi phí quản lý, vận hành bằng **10% trên doanh thu**.

❖ **Tỷ suất chiết khấu/lãi vay ngân hàng**

Căn cứ theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, 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. Theo đó, đơn vị tư vấn đã tổng hợp thông tin lãi suất cho vay từ các chi nhánh ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và lựa chọn 4 ngân hàng thuộc chi nhánh Đồng Nai có đầy đủ thông tin lãi suất cho vay nhất nhằm ước tính tỷ lệ chiết khấu cho tài sản cần định giá. Thông tin lãi suất trung bình từ **Quý II/2024 - Quý I/2025** được thể hiện như sau:

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
1	Agribank	7,75%	Công văn số 746/NHNo.ĐN-PC ngày 12/04/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp lãi suất theo VB 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1493/NHNo.ĐN-PC ngày 07/08/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ; Công văn số 354/NHNo.ĐN-PC ngày 06/03/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 1771/STNMT-ĐĐ; Công văn số 747/NHNo.ĐN-PC ngày 29/04/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 2220/STNMT-ĐĐ.
2	BIDV	8,71%	Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai; Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân quý 1/2025 ngày 26/04/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
3	Vietcombank	7,80%	Công văn số 658/VCB.ĐON-KT ngày 09/08/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc phúc đáp CV số 7025/STNMT-DD; Công văn số 33/VCB.ĐON-KT ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin; Công văn số 308/VCB.ĐON-KT ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin.
4	Vietinbank	14,00%	Công văn số 748/TB-CNĐNA-TH ngày 12/04/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1614/TB-CNĐNA-TH ngày 12/08/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024; Công văn số 201/TB-CNĐNA-TH ngày 24/01/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024;

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
			Công văn số 815/TB-CNĐNA-TH ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2220/STNMT-ĐĐ.
	Lãi suất trung bình	9,57%	

Theo hướng dẫn Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn Vì vậy, tỷ suất chiết khấu của dự án là 9,57%.

❖ **Chi phí lãi vay, Lợi nhuận nhà đầu tư**

Căn cứ Phụ lục IV, Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn áp dụng chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn 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.

❖ **Dự phòng trượt giá xây dựng**

Tỷ lệ dự phòng trượt giá tính toán theo hướng dẫn tại mục 2.5 - Phụ lục 1 đính kèm Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Theo đó, đơn vị tư vấn đã thu thập thông tin chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai theo *Bảng Chỉ số giá xây dựng công trình theo năm* của các Quyết định do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành như sau:

- Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 20/QĐ-SXD ngày 09/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, quý IV và cả năm 2021 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Từ đó, đơn vị tư vấn tổng hợp thông tin và tính toán chỉ số giá xây dựng liên hoàn qua các năm như sau:

Hạng mục	Năm <i>Năm gốc</i>	2021 <i>2020</i>	2022 <i>2020</i>	2023 <i>2020</i>	2024 <i>2020</i>	Trung bình 2022 - 2024
Công trình dân dụng						3,59%
1. Trụ sở cơ quan, văn phòng		105,15%	109,57%	115,35%	116,85%	
% so với năm trước			4,20%	5,28%	1,30%	3,59%
Công trình HTKT						3,57%
1. Công trình cấp nước		104,57%	108,66%	116,23%	117,92%	
% so với năm trước			3,91%	6,97%	1,45%	4,11%
2. Công trình thoát nước		106,45%	111,79%	117,52%	118,44%	
% so với năm trước			5,02%	5,13%	0,78%	3,64%
3. Công trình xử lý nước thải		103,68%	107,32%	110,46%	113,53%	
% so với năm trước			3,51%	2,93%	2,78%	3,07%
4. Công trình đường		104,39%	112,18%	115,13%	115,51%	
% so với năm trước			7,46%	4,00%	0,33%	3,47%

Qua đó, đơn vị tư vấn lấy trung bình chỉ số giá xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật qua 3 năm từ năm 2022 đến năm 2024 và áp dụng dự phòng trượt giá xây dựng công trình dân dụng là 3,59%/năm và dự phòng trượt giá công trình hạ tầng kỹ thuật là 3,57%/năm.

C.1. THÔNG TIN VỀ DOANH THU

Căn cứ theo các hạng mục phát triển, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát khu vực tài sản định giá tọa lạc và tổng hợp các thông tin giả định về doanh thu như sau:

BẢNG 3A: THÔNG TIN VỀ DOANH THU				
STT	CÁC KHOẢN DOANH THU	GIÁ TRỊ	ĐƠN VỊ TÍNH	GHI CHÚ
1	Diện tích sàn cho thuê – GD1	69.716	m ²	Bảng 1.2
2	Diện tích sàn cho thuê – GD2	17.097	m ²	Bảng 1.2
3	Giá thuê sàn thương mại (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing)	359.464	đồng/m ² /tháng	Bảng 3A.1
4	Tỷ lệ tăng giá thuê	4,36%	/năm	Hợp đồng thuê TTTM

Đối với phần bãi đỗ xe tại tầng hầm, căn cứ theo Công văn số 15/2025/CV-VPG ngày 17/04/2025 của CTCP Tập đoàn Việt Phát, nhà đầu tư cam kết sẽ không thu bất kỳ khoản phí nào liên quan

đến dịch vụ trông giữ xe của khách hàng đến tham quan mua sắm, đối tác và các bên liên quan. Do đó, đơn vị tư vấn không ước tính nguồn doanh thu này.

❖ **Giá thuê trung tâm thương mại**

Đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát các khu trung tâm thương mại đang hoạt động trên địa bàn thành phố Biên Hòa, cụ thể như sau:

Tên TTTM	Vị trí	Giá thuê bình quân (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing) (đồng/m ² /tháng)	Nguồn
Lotte Mart Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	530.305	Các hợp đồng cho thuê tại Lotte Mart
Vincom Plaza Biên Hòa	Biên Hòa, Đồng Nai	410.209	Công văn số 255/2025/CV-VCR ngày 22/05/2025
BigC Đồng Nai (*)	Biên Hòa, Đồng Nai	376.000	Công văn số DNI 0804-01/2025 ngày 08/04/2025

Chi tiết tính toán giá thuê bình quân tại Lotte Mart được trình bày tại *Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại*.

(*) Tại thời điểm thực hiện định giá đất, đơn vị tư vấn chỉ nhận được công văn phản hồi từ trung tâm thương mại BigC Đồng Nai về giá thuê tại thời điểm tháng 12/2024. Xét tại thời điểm định giá đất tháng 04/2025, cách thời điểm tháng 12/2024 chỉ khoảng 3-4 tháng và thị trường trong khoảng thời gian này không có nhiều biến động nên đơn vị tư vấn căn cứ theo giá thuê này để làm căn cứ ước tính giá thuê sàn thương mại đối với tài sản định giá tại thời điểm tháng 04/2025.

❖ **Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khá biệt của các trung tâm thương mại so với tài sản định giá**

• **Yếu tố vị trí**

Qua khảo sát các trung tâm thương mại đều tọa lạc trên các tuyến đường lớn và sầm uất tại khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, đơn vị tư vấn đã tổng hợp giá đất ở, cũng như ước tính mức độ chênh lệch về giá đất ở so với vị trí nơi tại sản định giá tọa lạc theo quyết định phê duyệt bảng giá đất tỉnh số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 như sau:

STT	Hạng mục	Đường (đoạn đường)	Giá đất ở theo quyết định số 86/2024/QĐ-UBND (đồng/m ²)	Tỷ lệ chênh lệch giá đất so với TSDG
1	Tài sản định giá	Đường Đặng Văn Trơn (đoạn tiếp theo đến sông Cái)	18.000.000	100%
2	Lotte Mart Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội (đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp)	31.000.000	172%
3	Vincom Plaza Biên Hòa	Đường Phạm Văn Thuận	35.000.000	194%
4	BigC Đồng Nai	Xa lộ Hà Nội (đoạn từ vòng xoay Tam Hiệp đến ranh giới tỉnh Đồng Nai)	26.000.000	144%

Theo đó, xét về yếu tố lợi thế vị trí thông qua tương quan chênh lệch giá đất ở theo quy định bằng giá đất tỉnh số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh cho các trung tâm thương mại so sánh cao hơn vị trí của tài sản cần định giá như sau:

- Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố vị trí giữa **Lotte Mart Đồng Nai** so với TSDG: **120%**;
- Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố vị trí giữa **Vincom Plaza Biên Hòa** so với TSDG: **120%**;
- Tỷ lệ điều chỉnh yếu tố vị trí giữa **BigC Đồng Nai** so với TSDG: **115%**.

Với tỷ lệ đề xuất của đơn vị tư vấn trình bày trên thì thấp hơn về yếu tố tương quan giá đất ở theo Quyết định của UBND tỉnh. Tuy nhiên, đơn vị tư vấn đề đảm bảo các yếu tố vị trí về giá thuê thương mại không vượt quá 30%. Nên tỷ lệ (%) điều chỉnh đề xuất của đơn vị tư vấn đưa ra là phù hợp với trên thị trường và đảm bảo được nguyên tắc tốt nhất.

• **Yếu tố loại hình hoạt động, đơn vị vận hành**

Chênh lệch về yếu tố loại hình hoạt động và đơn vị vận hành chủ yếu được thể hiện thông qua chi phí quản lý, vận hành đối với các trung tâm thương mại.

Theo đó, đối với trung tâm thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ có được thông tin về chi phí hoạt động của Lotte Mart Đồng Nai với mức bình quân là **124.082 đồng/m²/tháng**. Đối với Vincom Plaza Biên Hòa và BigC Đồng Nai, các chi phí này đều đã được tính vào trong giá thuê sàn và đơn vị tư vấn không thể tách ra cũng như xác định chính xác các chi phí này. Chi tiết được trình bày tại *Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại*.

Tuy nhiên, qua khảo sát thực tế và thu thập các báo giá tại khu vực các tỉnh lân cận, đơn vị tư vấn nhận thấy đối với các trung tâm thương mại, đặc biệt là các chuỗi siêu thị của Co.op Mart hệ thống Miền Tây đều có áp dụng chung mức chi phí quản lý (phí điện lạnh) là 4 USD/m²/tháng,

tương đương khoảng 103.000 đồng/m²/tháng (tỷ giá ước tính là 1 USD = 25.800 VND, tại thời điểm tháng 04/2025). Chi tiết thông tin được đính kèm tại Phụ lục 3.

Do đó, chênh lệch giá về yếu tố loại hình hoạt động bao gồm (trung tâm thương mại hoặc chuỗi siêu thị) và đơn vị vận hành (Đơn vị quốc tế hoặc Việt Nam) được đề xuất tỷ lệ (%) là 124.082 đồng/m²/tháng ÷ 103.000 đồng/m²/tháng ≈ 120%. Vậy mỗi yếu tố điều chỉnh tương ứng tỷ lệ điều chỉnh là 10%.

• **Yếu tố về diện tích thuê**

Về quy mô diện tích cho thuê được của từng thông tin so sánh thì thấp hơn tài sản định giá khoảng gần 8-9 lần và yếu tố này được đơn vị tư vấn khảo sát thông qua gọi điện giữa giá thuê đối với diện tích thuê 100 m² – 200 m² so với giá thuê với diện tích thuê 1.000 m² – 2.000 m² thì giá thuê diện tích lớn thấp hơn diện tích nhỏ dao động khoảng 10% - 20% tùy đơn vị cho thuê. Với yếu tố này đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh là 10% giữa thông tin so sánh so với tài sản cần định giá nhằm đảm bảo nguyên tắc tốt nhất.

Theo đó, qua phân tích, so sánh các yếu tố khác biệt, đơn vị tư vấn tiến hành điều chỉnh giữa tài sản cần định giá và các tài sản so sánh là giá thuê tại các trung tâm thương mại, siêu thị trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được trình bày trong phần bên dưới như sau:

BẢNG 3A.1: BẢNG ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ SÀN THƯƠNG MẠI					
STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
1	Giá thuê (đồng/m²/tháng)	-	530.305	410.209	376.000
A	Vị trí	<i>Tiếp giáp đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo đến sông Cối)</i>	<i>Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp)</i>	<i>Tiếp giáp đường Phạm Văn Thuận</i>	<i>Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (đoạn từ vòng xoay Tam Hiệp đến ranh tỉnh Đồng Nai)</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	120%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-88.384	-68.368	-49.043
B	Loại hình hoạt động	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Siêu thị, cơ sở vật chất khá tốt</i>

BẢNG 3A.1: BẢNG ĐIỀU CHỈNH GIÁ THUÊ SÀN THƯƠNG MẠI					
STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	41.778
C	<i>Đơn vị vận hành</i>	<i>Quốc tế</i>	<i>Quốc tế</i>	<i>Việt Nam</i>	<i>Quốc tế</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	45.579	0
D	<i>Quy mô hoạt động</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 200.000 m² sàn</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 21.000 m² sàn</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 25.000 m² sàn</i>	<i>3 tầng TTTM với hơn 10.500 m² sàn</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-48.210	-37.292	-34.182
2	Giá thuê của tài sản định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m ² sàn/tháng)		393.711	350.128	334.552
	Giá thuê của tài sản định giá (đồng/m ² sàn/tháng)		359.464		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản định giá so với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh		-8,70%	2,67%	7,45%

Vậy, giá thuê sàn thương mại ước tính cho tài sản thẩm định là **359.464 đồng/m² sàn/tháng** (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing).

❖ Tỷ lệ tăng giá trung tâm thương mại

Theo điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ: "Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước."

Theo đó, đơn vị tư vấn đã tiến hành phân tích từ các hợp đồng thuê cụ thể như sau:

STT	Tên TTTM	Vị trí	Tỷ lệ tăng giá thuê (%/năm)
1	Lotte Mart Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	5,00%
2	Co.op Mart Biên Hòa	Biên Hòa, Đồng Nai	3,71%
Trung bình			4,36%

Chi tiết tính toán tỷ lệ tăng giá thuê tại các trung tâm thương mại được trình bày tại *Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại*.

Căn cứ theo Công văn số 140/TKT-DVG ngày 22/08/2025 của Cục Thống kê tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và VLXD bình quân 3 năm liên kế (2022, 2023, 2024) của tỉnh Đồng Nai (mới).

Năm	2022	2023	2024	Trung bình 2022 - 2024
Đồng Nai (mới)	2,26%	10,05%	3,48%	5,26%
Đồng Nai (cũ)	2,29%	1,29%	3,69%	2,42%
Bình Phước (cũ)	2,23%	19,56%	3,28%	8,36%

Dựa vào thông tin được tổng hợp ở bảng trên, đơn vị tư vấn nhận thấy xét về vị trí địa lý, khu đất cần định giá có vị trí nằm tại tỉnh Đồng Nai (cũ). Vì vậy, để đảm bảo tính khách quan và phù hợp với thị trường, đơn vị tư vấn tính toán bình quân chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và VLXD tỉnh Đồng Nai (cũ) giai đoạn từ năm 2022 đến năm 2024 là 2,42%.

Tiếp theo đó, đơn vị tư vấn xem xét mức chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và VLXD trên phạm vi cả nước bình quân trong 3 năm liên kế so với thời điểm định giá đất do Cục thống kê công bố là 4,96%.

Năm	2022	2023	2024	Trung bình 2022 - 2024
Cả nước	3,11%	6,58%	5,20%	4,96%

Trên cơ sở đối chiếu, đánh giá các nguồn số liệu nêu trên, có thể nhận thấy mức biến động giá thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê (4,36%) không có sự chênh lệch quá nhiều so với chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và VLXD trên phạm vi cả nước bình quân (4,96%), nhưng đồng thời cao hơn mức chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và VLXD tỉnh bình quân (2,24%). Do đó, mức biến động giá từ hợp đồng thuê được tổng hợp từ các hợp đồng thuê mặt bằng trên địa bàn tỉnh phù hợp với loại hình kinh doanh, phản ánh trực tiếp đến khu đất cần định giá và sát thực với diễn biến thị trường thực tế loại hình hoạt động cho thuê tại tỉnh Đồng Nai. Đồng thời bảo đảm phù hợp với nguyên tắc định giá đất quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, theo đó giá đất phải phản ánh giá phổ biến trên thị trường, bảo đảm khách quan, trung thực, công bằng.

Bên cạnh đó, các số liệu thông kê chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và VLXD của địa phương và cả nước được ghi nhận là nguồn tham khảo, có ý nghĩa kiểm chứng và hỗ trợ cho việc đánh giá tính hợp lý, khách quan của số liệu hợp đồng. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá thuê sàn thương mại cho tài sản định giá là **4,36%/năm**.

D.1. TIẾN ĐỘ THI CÔNG VÀ TIẾN ĐỘ KHAI THÁC

Về **tiến độ xây dựng** dự án, căn cứ theo Điểm đ Khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 quy định: “Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng...”

Theo đó, tiến độ thực hiện dự án đã được quy định tại Quyết định số 1919/QĐ-UBND ngày 10/08/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư như sau:

“Giai đoạn 1:

*... - Đầu tư, xây dựng công trình Trung tâm thương mại **Giai đoạn 1: Từ Quý I năm 2025 đến Quý I năm 2027....***

Giai đoạn 2:

*- Hoàn thành các thủ tục về đầu tư, xây dựng, khởi công xây dựng công trình Trung tâm thương mại **Giai đoạn 2 (giai đoạn mở rộng sau khi lấp đầy Giai đoạn 1) trong vòng 7,5 năm kể từ ngày đưa công trình Trung tâm thương mại Giai đoạn 1 vào hoạt động. Trong đó bao gồm: thời lấp đầy trung tâm thương mại Giai đoạn 1 (khoảng 72% tổng quy mô sàn xây dựng) khoảng 3 năm; thời gian thực hiện công tác khảo sát thiết kế, thủ tục phê duyệt về công tác thiết kế, xây dựng cho Giai đoạn 2 (khoảng 28% tổng quy mô sàn xây dựng) khoảng 03 năm và thời gian xây dựng công trình **Giai đoạn 2 khoảng 18 tháng.*****

Theo đó, đơn vị tư vấn căn cứ theo nội dung từ Quyết định chủ trương đầu tư và giả định thời gian xây dựng Giai đoạn 1 là 9 quý, tương đương 27 tháng và Giai đoạn 2 là 18 tháng.

Bên cạnh đó, căn cứ theo điểm c khoản 1 mục I Phụ lục IV kèm theo Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 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 văn phòng, cơ sở thương mại dịch vụ. Theo đó, với quy mô diện tích sàn xây dựng của tài sản định giá cả 2 giai đoạn là 244.190m², nội dung quy định như sau:

“c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Thời gian xây dựng: 04 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 30%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%."

Theo đó, đơn vị tư vấn đã tính toán phương án phân bổ tiến độ xây dựng theo Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 với diện tích sàn xây dựng gộp 2 giai đoạn là 244.190m² để làm căn cứ đối chiếu và so sánh. Song, kết quả theo phương án này có giá đất thấp hơn (7.447.743 đồng/m²) so với phương án tách từng giai đoạn đầu tư xây dựng như Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư. *(Chi tiết tính toán phương án trình bày tại Phụ lục 4)*

Do đó, nhằm đảm bảo nguyên tắc tốt nhất và hiệu quả nhất, đơn vị tư vấn lựa chọn phương án tách từng giai đoạn đầu tư xây dựng như Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư để làm căn cứ ước tính chi phí phát triển đối với tài sản cần định giá.

Về tiến độ khai thác, đơn vị tư vấn căn cứ điểm b khoản 4 mục II. Phụ lục IV Quyết định 39/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 06 năm 2025 quy định về tỷ lệ bán hàng (cho thuê) đối với cơ sở thương mại dịch vụ:

"4. Tỷ lệ bán hàng (cho thuê):

c) Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²

Năm thứ nhất 45%; năm thứ hai 55%; năm thứ ba 65%, năm thứ tư 75%; năm thứ năm 80%; năm thứ sáu đến hết thời gian bán hàng 85%."

Chi tiết tiến độ xây dựng và khai thác của dự án được trình bày tại **Bảng 4.1** sau:

BẢNG 4.1: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác		
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
15/04/2025	15/04/2026	1	12	44,44%	-	44,44%	-	-	-
16/04/2026	16/04/2027	2	12	44,44%	-	44,44%	-	-	-
17/04/2027	16/04/2028	3	12	11,11%	-	11,11%	-	-	-
17/04/2028	17/04/2029	4	12	-	-	-	-	45%	-
18/04/2029	18/04/2030	5	12	-	-	-	-	55%	-
19/04/2030	19/04/2031	6	12	-	-	-	-	65%	-
20/04/2031	19/04/2032	7	12	-	-	-	-	75%	-
20/04/2032	20/04/2033	8	12	-	-	-	-	80%	-
21/04/2033	21/04/2034	9	12	-	-	-	-	85%	-
22/04/2034	22/04/2035	10	12	-	66,67%	-	66,67%	85%	-
23/04/2035	22/04/2036	11	12	-	33,33%	-	33,33%	85%	-
23/04/2036	23/04/2037	12	12	-	-	-	-	85%	45%
24/04/2037	24/04/2038	13	12	-	-	-	-	85%	55%
25/04/2038	25/04/2039	14	12	-	-	-	-	85%	65%
26/04/2039	25/04/2040	15	12	-	-	-	-	85%	75%
26/04/2040	26/04/2041	16	12	-	-	-	-	85%	80%
27/04/2041	27/04/2042	17	12	-	-	-	-	85%	85%
28/04/2042	28/04/2043	18	12	-	-	-	-	85%	85%

BẢNG 4.1: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ									
Năm niên lịch			Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác		
Bắt đầu	Kết thúc	Năm dự án		HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
29/04/2043	28/04/2044	19	12	-	-	-	-	85%	85%
29/04/2044	29/04/2045	20	12	-	-	-	-	85%	85%
30/04/2045	30/04/2046	21	12	-	-	-	-	85%	85%
01/05/2046	01/05/2047	22	12	-	-	-	-	85%	85%
02/05/2047	01/05/2048	23	12	-	-	-	-	85%	85%
02/05/2048	02/05/2049	24	12	-	-	-	-	85%	85%
03/05/2049	03/05/2050	25	12	-	-	-	-	85%	85%
04/05/2050	04/05/2051	26	12	-	-	-	-	85%	85%
05/05/2051	04/05/2052	27	12	-	-	-	-	85%	85%
05/05/2052	05/05/2053	28	12	-	-	-	-	85%	85%
06/05/2053	06/05/2054	29	12	-	-	-	-	85%	85%
07/05/2054	07/05/2055	30	12	-	-	-	-	85%	85%
08/05/2055	07/05/2056	31	12	-	-	-	-	85%	85%
08/05/2056	08/05/2057	32	12	-	-	-	-	85%	85%
09/05/2057	09/05/2058	33	12	-	-	-	-	85%	85%
10/05/2058	10/05/2059	34	12	-	-	-	-	85%	85%
11/05/2059	10/05/2060	35	12	-	-	-	-	85%	85%
11/05/2060	11/05/2061	36	12	-	-	-	-	85%	85%

BẢNG 4.1: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác		
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
12/05/2061	12/05/2062	37	12	-	-	-	-	85%	85%
13/05/2062	13/05/2063	38	12	-	-	-	-	85%	85%
14/05/2063	13/05/2064	39	12	-	-	-	-	85%	85%
14/05/2064	14/05/2065	40	12	-	-	-	-	85%	85%
15/05/2065	15/05/2066	41	12	-	-	-	-	85%	85%
16/05/2066	16/05/2067	42	12	-	-	-	-	85%	85%
17/05/2067	16/05/2068	43	12	-	-	-	-	85%	85%
17/05/2068	17/05/2069	44	12	-	-	-	-	85%	85%
18/05/2069	18/05/2070	45	12	-	-	-	-	85%	85%
19/05/2070	19/05/2071	46	12	-	-	-	-	85%	85%
20/05/2071	19/05/2072	47	12	-	-	-	-	85%	85%
20/05/2072	20/05/2073	48	12	-	-	-	-	85%	85%
21/05/2073	10/08/2073	49	3	-	-	-	-	85%	85%

BƯỚC 02: ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Dựa trên bảng các thông tin khảo sát về doanh thu và công suất khai thác dự án, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu phát triển giá đình như sau:

BẢNG 5.1: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH		
Năm	Doanh thu cho thuê sàn thương mại (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	153.793.277.281	153.793.277.281
5	196.158.035.478	196.158.035.478
6	241.921.990.158	241.921.990.158
7	291.300.901.911	291.300.901.911
8	324.256.827.177	324.256.827.177
9	359.531.249.071	359.531.249.071
10	375.193.425.413	375.193.425.413
11	391.537.889.508	391.537.889.508
12	461.642.900.555	461.642.900.555
13	494.055.449.279	494.055.449.279
14	528.415.892.136	528.415.892.136
15	564.832.430.674	564.832.430.674
16	596.428.545.872	596.428.545.872
17	629.705.598.702	629.705.598.702
18	657.137.317.519	657.137.317.519
19	685.764.037.935	685.764.037.935
20	715.637.817.528	715.637.817.528
21	746.812.981.645	746.812.981.645
22	779.346.222.201	779.346.222.201
23	813.296.700.762	813.296.700.762
24	848.726.156.140	848.726.156.140
25	885.699.016.658	885.699.016.658
26	924.282.517.315	924.282.517.315
27	964.546.822.055	964.546.822.055
28	1.006.565.151.356	1.006.565.151.356
29	1.050.413.915.382	1.050.413.915.382
30	1.096.172.852.936	1.096.172.852.936
31	1.143.925.176.464	1.143.925.176.464

BẢNG 5.1: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH		
Năm	Doanh thu cho thuê sản thương mại (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
32	1.193.757.723.377	1.193.757.723.377
33	1.245.761.113.963	1.245.761.113.963
34	1.300.029.916.182	1.300.029.916.182
35	1.356.662.817.633	1.356.662.817.633
36	1.415.762.805.024	1.415.762.805.024
37	1.477.437.351.446	1.477.437.351.446
38	1.541.798.611.816	1.541.798.611.816
39	1.608.963.626.832	1.608.963.626.832
40	1.679.054.535.805	1.679.054.535.805
41	1.752.198.798.775	1.752.198.798.775
42	1.828.529.428.293	1.828.529.428.293
43	1.908.185.231.305	1.908.185.231.305
44	1.991.311.061.573	1.991.311.061.573
45	2.078.058.083.088	2.078.058.083.088
46	2.168.584.044.964	2.168.584.044.964
47	2.263.053.568.302	2.263.053.568.302
48	2.361.638.445.556	2.361.638.445.556
49	616.129.488.233	616.129.488.233
Tổng cộng	47.714.017.751.277	47.714.017.751.277

BƯỚC 03: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Dựa trên bảng Thông tin về chi phí đã được đề cập ở phía trên và bảng tiến độ thi công của dự án, đơn vị tư vấn ước tính chi phí phát triển cho dự án như sau:

Đơn vị tính: đồng

BẢNG 6.1: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH									
Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật			Chi phí dự phòng trượt giá	Trung tâm thương mại			Chi phí hoạt động	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, Chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	Chi phí thiết bị, Chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác		Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí thiết bị, Chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá		
1	12.625.041.372	2.855.664.120	451.292.671		687.667.052.012	171.627.215.187	24.708.050.150	-	899.934.315.510
2	12.625.041.372	2.855.664.120	918.717.177		687.667.052.012	171.627.215.187	50.303.866.756	-	925.997.556.622
3	3.156.260.343	713.916.030	350.712.541		117.916.763.003	42.906.803.797	19.204.836.873	-	238.249.292.586
4	-	-	-		-	-	-	19.993.126.047	19.993.126.047
5	-	-	-		-	-	-	25.500.544.612	25.500.544.612
6	-	-	-		-	-	-	31.449.858.721	31.449.858.721
7	-	-	-		-	-	-	37.869.117.248	37.869.117.248
8	-	-	-		-	-	-	42.153.387.533	42.153.387.533
9	-	-	-		-	-	-	46.739.062.379	46.739.062.379
10	6.894.517.681	1.559.474.237	2.901.190.837		373.799.960.182	93.217.609.964	158.240.189.839	48.775.145.304	685.388.088.043
11	3.447.258.840	779.737.119	1.625.673.319		186.899.980.091	46.608.804.982	88.678.263.127	50.899.925.636	378.939.643.114
12	-	-	-		-	-	-	60.013.577.072	60.013.577.072
13	-	-	-		-	-	-	64.227.208.406	64.227.208.406
14	-	-	-		-	-	-	68.694.065.978	68.694.065.978
15	-	-	-		-	-	-	73.428.215.988	73.428.215.988
16	-	-	-		-	-	-	77.535.710.963	77.535.710.963
17	-	-	-		-	-	-	81.861.727.831	81.861.727.831
18	-	-	-		-	-	-	85.427.851.278	85.427.851.278
19	-	-	-		-	-	-	89.149.324.932	89.149.324.932
20	-	-	-		-	-	-	93.032.916.279	93.032.916.279
21	-	-	-		-	-	-	97.085.687.614	97.085.687.614
22	-	-	-		-	-	-	101.315.008.886	101.315.008.886
23	-	-	-		-	-	-	105.728.571.099	105.728.571.099

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 6.1: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH							
Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật			Trung tâm thương mại			Chi phí hoạt động
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, Chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	Chi phí thuê phòng trượt giá	Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí thiết bị, Chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	Chi phí thuê phòng trượt giá	
24	-	-	-	-	-	-	110.334.400.298
25	-	-	-	-	-	-	115.140.872.165
26	-	-	-	-	-	-	120.156.727.251
27	-	-	-	-	-	-	125.391.086.867
28	-	-	-	-	-	-	130.853.469.676
29	-	-	-	-	-	-	136.553.809.000
30	-	-	-	-	-	-	142.502.470.882
31	-	-	-	-	-	-	148.710.272.940
32	-	-	-	-	-	-	155.188.504.039
33	-	-	-	-	-	-	161.948.944.815
34	-	-	-	-	-	-	169.003.889.104
35	-	-	-	-	-	-	176.366.166.292
36	-	-	-	-	-	-	184.049.164.653
37	-	-	-	-	-	-	192.066.855.688
38	-	-	-	-	-	-	200.433.819.536
39	-	-	-	-	-	-	209.165.271.488
40	-	-	-	-	-	-	218.277.089.655
41	-	-	-	-	-	-	227.785.843.841
42	-	-	-	-	-	-	237.708.825.678
43	-	-	-	-	-	-	248.064.080.070
44	-	-	-	-	-	-	258.870.438.004
45	-	-	-	-	-	-	270.147.550.801
46	-	-	-	-	-	-	281.915.925.845
47	-	-	-	-	-	-	294.196.963.879
48	-	-	-	-	-	-	307.012.997.922
49	-	-	-	-	-	-	80.096.833.470
TỔNG	38.748.119.607	8.764.455.625	6.247.586.544	2.107.950.807.299	525.987.649.116	341.135.206.745	6.202.822.307.666
							9.231.656.132.602

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BƯỚC 04: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dựa trên bảng doanh thu phát triển giá định và bảng chi phí đầu tư phát triển giá định được tính trong bước 2 và 3, đơn vị vẫn xác định giá đất như sau:

Đơn vị tính: đồng

BẢNG 7.1: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT							
Năm tiền độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Giá trị thừa đất		
			15% Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	15% Giá trị QSDĐ			
(1)			(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)
1	-	899.934.315.510		134.990.147.327	15% V _{QSDĐ}	0,9127	(821.370.251.002)
2	-	925.997.556.622		138.899.633.493	15% V _{QSDĐ}	0,8330	(771.376.057.129)
3	-	238.249.292.586		35.737.393.888	15% V _{QSDĐ}	0,7603	(181.140.720.394)
4	153.793.277.281	19.993.126.047		2.998.968.907	15% V _{QSDĐ}	0,6939	78.927.156.539
5	196.158.035.478	25.500.544.612		3.825.081.692	15% V _{QSDĐ}	0,6333	91.880.503.335
6	241.921.990.158	31.449.858.721		4.717.478.808	15% V _{QSDĐ}	0,5781	103.423.865.522
7	291.300.901.911	37.869.117.248		5.680.367.587	15% V _{QSDĐ}	0,5276	113.662.029.248
8	324.256.827.177	42.153.387.533		6.323.008.130	15% V _{QSDĐ}	0,4815	115.475.768.691
9	359.531.249.071	46.739.062.379		7.010.859.357	15% V _{QSDĐ}	0,4395	116.860.175.326
10	375.193.425.413	685.388.088.043		102.808.213.207	15% V _{QSDĐ}	0,4011	(144.057.808.834)
11	391.537.889.508	378.939.643.114		56.840.946.467	15% V _{QSDĐ}	0,3661	(14.084.891.616)
12	461.642.900.555	60.013.577.072		9.002.036.561	15% V _{QSDĐ}	0,3341	114.082.891.963
13	494.055.449.279	64.227.208.406		9.634.081.261	15% V _{QSDĐ}	0,3050	111.434.126.089
14	528.415.892.136	68.694.065.978		10.304.109.897	15% V _{QSDĐ}	0,2784	108.779.371.494
15	564.832.430.674	73.428.215.988		11.014.232.398	15% V _{QSDĐ}	0,2541	106.125.183.940
16	596.428.545.872	77.535.710.963		11.630.356.645	15% V _{QSDĐ}	0,2319	102.278.749.541

BẢNG 7.1: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Năm tiến độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNDT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất	
			15% Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	15% Giá trị QSDĐ			
(1)			(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)
17	629.705.598.702	81.861.727.831	12.279.259.175	15% V _{QSDĐ}	0,2116	98.558.185.665	
18	657.137.317.519	85.427.851.278	12.814.177.692	15% V _{QSDĐ}	0,1932	93.872.726.718	
19	685.764.037.935	89.149.324.932	13.372.398.740	15% V _{QSDĐ}	0,1763	89.410.014.622	
20	715.637.817.528	93.032.916.279	13.954.937.442	15% V _{QSDĐ}	0,1609	85.159.459.986	
21	746.812.981.645	97.085.687.614	14.562.853.142	15% V _{QSDĐ}	0,1469	81.110.976.838	
22	779.346.222.201	101.315.008.886	15.197.251.333	15% V _{QSDĐ}	0,1340	77.254.958.694	
23	813.296.700.762	105.728.571.099	15.859.285.665	15% V _{QSDĐ}	0,1223	73.582.255.762	
24	848.726.156.140	110.334.400.298	16.550.160.045	15% V _{QSDĐ}	0,1117	70.084.153.232	
25	885.699.016.658	115.140.872.165	17.271.130.825	15% V _{QSDĐ}	0,1019	66.752.350.595	
26	924.282.517.315	120.156.727.251	18.023.509.088	15% V _{QSDĐ}	0,0930	63.578.941.951	
27	964.546.822.055	125.391.086.867	18.808.663.030	15% V _{QSDĐ}	0,0849	60.556.397.243	
28	1.006.565.151.356	130.853.469.676	19.628.020.451	15% V _{QSDĐ}	0,0775	57.677.544.397	
29	1.050.413.915.382	136.553.809.000	20.483.071.350	15% V _{QSDĐ}	0,0707	54.935.552.298	
30	1.096.172.852.936	142.502.470.882	21.375.370.632	15% V _{QSDĐ}	0,0645	52.323.914.580	
31	1.143.925.176.464	148.710.272.940	22.306.540.941	15% V _{QSDĐ}	0,0589	49.836.434.194	
32	1.193.757.723.377	155.188.504.039	23.278.275.606	15% V _{QSDĐ}	0,0538	47.467.208.696	
33	1.245.761.113.963	161.948.944.815	24.292.341.722	15% V _{QSDĐ}	0,0491	45.210.616.246	
34	1.300.029.916.182	169.003.889.104	25.350.583.366	15% V _{QSDĐ}	0,0448	43.061.302.264	
35	1.356.662.817.633	176.366.166.292	26.454.924.944	15% V _{QSDĐ}	0,0409	41.014.166.731	
36	1.415.762.805.024	184.049.164.653	27.607.374.698	15% V _{QSDĐ}	0,0373	39.064.352.079	
37	1.477.437.351.446	192.066.855.688	28.810.028.353	15% V _{QSDĐ}	0,0341	37.207.231.671	

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 7.1: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiến độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			15% Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	15% Giá trị QSDĐ		
(1)			(2)	(3)	(4)	
			(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)			
38	1.541.798.611.816	200.433.819.536	30.065.072.930	15% V _{QSDĐ}	0,0311	35.438.398.820
39	1.608.963.626.832	209.165.271.488	31.374.790.723	15% V _{QSDĐ}	0,0284	33.753.656.333
40	1.679.054.535.805	218.277.089.655	32.741.563.448	15% V _{QSDĐ}	0,0259	32.149.006.551
41	1.752.198.798.775	227.785.843.841	34.167.876.576	15% V _{QSDĐ}	0,0236	30.620.641.866
42	1.828.529.428.293	237.708.825.678	35.656.323.852	15% V _{QSDĐ}	0,0216	29.164.935.682
43	1.908.185.231.305	248.064.080.070	37.209.612.010	15% V _{QSDĐ}	0,0197	27.778.433.810
44	1.991.311.061.573	258.870.438.004	38.830.565.701	15% V _{QSDĐ}	0,0180	26.457.846.278
45	2.078.058.083.088	270.147.550.801	40.522.132.620	15% V _{QSDĐ}	0,0164	25.200.039.514
46	2.168.584.044.964	281.915.925.845	42.287.388.877	15% V _{QSDĐ}	0,0150	24.002.028.919
47	2.263.053.568.302	294.196.963.879	44.129.544.582	15% V _{QSDĐ}	0,0137	22.860.971.782
48	2.361.638.445.556	307.012.997.922	46.051.949.688	15% V _{QSDĐ}	0,0125	21.774.160.534
49	616.129.488.233	80.096.833.470	12.014.525.021	15% V _{QSDĐ}	0,0114	5.184.754.081
TỔNG	47.714.017.751.277	9.231.656.132.602	1.384.748.419.890			873.003.711.340
Giá đất (đồng/m²)						8.644.115

9.2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 12/2024

B.2. THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ

Thông tin về chi phí được thu thập trên thị trường đang được áp dụng tại thời điểm định giá đất và dựa trên các quy định có liên quan của các cơ quan có thẩm quyền. Do đó, thông tin chi tiết về chi phí của dự án được thể hiện trong các bảng dưới đây:

BẢNG 2B: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
I	CHI PHÍ ĐẦU TƯ			
1	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích	42.280,95	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
2	Đầu tư cơ sở hạ tầng (Giai đoạn 2)			
-	Diện tích	15.393,05	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	671.847	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	151.965	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
3	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (Giai đoạn 1)			
-	Diện tích sàn	175.420,00	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.820.265	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.201.352	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2
4	Đầu tư xây dựng trung tâm thương mại (giai đoạn 2)			
-	Diện tích sàn	68.770,00	m ²	Bảng 1.1
-	Đơn giá chi phí xây dựng	8.153.264	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Đơn giá chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, quản lý dự án và chi phí khác	2.033.247	đồng/m ²	Bảng 2.1
-	Tiến độ thi công			Bảng 4.2

BẢNG 2B: THÔNG TIN VỀ CHI PHÍ				
STT	Các khoản chi phí	Số lượng	ĐVT	Ghi chú
II	CÁC CHI PHÍ KHÁC			
1	Chi phí hoạt động			
-	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,00%	/Tổng doanh thu	Bảng 2A Mục 9.1
-	Chi phí quản lý, vận hành	10,0%	/Tổng doanh thu	Bảng 2A Mục 9.1
2	Chi phí dự phòng trượt giá			
-	Công trình dân dụng	4,88%	/năm/Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2021 – 2023
-	Công trình HTKT	4,72%	/năm/Tổng chi phí đầu tư công trình HTKT	Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai 2021 – 2023
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	15,00%	/Tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị QSDĐ	Bảng 2A Mục 9.1
4	Tỷ suất chiết khấu	10,09%		Tính bằng lãi vay ngân hàng

Trong đó:

❖ Đơn giá xây dựng

Tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024, tuy Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 chưa có hiệu lực nhưng xét tại thời điểm thực hiện định giá đất là tháng 05/2025 Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định nêu trên và công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. Do đó, đơn vị tư vấn đã tiến hành thực hiện đối chiếu 2 phương án giá đất:

(1) Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 và kết hợp trượt giá theo chỉ số giá xây dựng năm 2024 so với năm 2023.

(2) Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.

Bảng so sánh tổng chi phí xây dựng theo 2 phương án được trình bày như sau:

STT	Hạng mục	Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025	Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024
1	Hạ tầng kỹ thuật	56.114.623.820	60.977.167.793
-	Chi phí xây dựng	38.748.119.607	42.239.681.920
-	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	8.764.455.625	9.360.313.513
-	Chi phí dự phòng trượt giá	8.602.048.587	9.377.172.360
2	Trung tâm thương mại	3.119.148.872.866	3.120.263.644.021
-	Chi phí xây dựng	2.107.950.807.299	2.111.802.957.375
-	Chi phí thiết bị, chi phí tư vấn và quản lý dự án và chi phí khác	525.987.649.116	522.357.122.990
-	Chi phí dự phòng trượt giá	485.210.416.451	486.103.563.657
3	Tổng chi phí xây dựng (đồng)	3.175.263.496.686	3.181.240.811.814

- Chi tiết tính toán tổng chi phí xây dựng theo phương án (1) được trình bày tại Phụ lục 5
- Chi tiết tính toán tổng chi phí xây dựng theo phương án (2) được trình bày tại các mục tiếp theo.

Theo kết quả tính toán, với các giả định đầu vào và dòng tiền doanh thu phát triển là như nhau, tổng chi phí xây dựng theo phương án (1) cao hơn tổng chi phí xây dựng theo phương án (2). Đồng nghĩa, kết quả giá đất theo phương án (1) thấp hơn giá đất theo phương án (2). Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính chi phí đầu tư xây dựng đối với thời điểm tháng 12/2024 theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 nhằm đảm bảo nguyên tắc tốt nhất và cao nhất.

❖ Tỷ suất chiết khấu/lãi vay ngân hàng

Căn cứ theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, 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. Theo đó, đơn vị tư vấn đã tổng hợp thông tin lãi suất cho vay từ các chi nhánh ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và lựa chọn 4 ngân hàng thuộc chi nhánh Đồng Nai có đầy đủ thông tin lãi suất cho vay nhất nhằm ước tính tỷ lệ chiết khấu cho tài sản cần định giá. Thông tin lãi suất trung bình từ Quý IV/2023 đến Quý III/2024 được thể hiện như sau:

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
1	Agribank	9,38%	Công văn số 746/NHNo.ĐN-PC ngày 12/04/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp lãi suất theo VB 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1493/NHNo.ĐN-PC ngày 07/08/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ; Công văn số 354/NHNo.ĐN-PC ngày 06/03/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 1771/STNMT-ĐĐ; Công văn số 747/NHNo.ĐN-PC ngày 29/04/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin theo VB 2220/STNMT-ĐĐ.
2	BIDV	9,08%	Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai; Bảng thống kê lãi suất cho vay trung hạn bình quân và lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng bình quân quý 1/2025 ngày 26/04/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
3	Vietcombank	7,90%	Công văn số 658/VCB.ĐON-KT ngày 09/08/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc phúc đáp CV số 7025/STNMT-DD; Công văn số 33/VCB.ĐON-KT ngày 17/01/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin; Công văn số 308/VCB.ĐON-KT ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin.
4	Vietinbank	14,00%	Công văn số 748/TB-CNĐNA-TH ngày 12/04/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2799/STNMT-ĐĐ; Công văn số 1614/TB-CNĐNA-TH ngày 12/08/2024 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024; Công văn số 201/TB-CNĐNA-TH ngày 24/01/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai

STT	NGÂN HÀNG	LÃI VAY	NGUỒN
			về việc hỗ trợ cung cấp lãi suất theo VB 7025/STNMT-ĐĐ ngày 01/08/2024; Công văn số 815/TB-CNĐNA-TH ngày 28/04/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương VN Chi nhánh Đồng Nai về việc cung cấp lãi vay trung hạn và lãi suất tiền gửi tiết kiệm phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai theo CV 2220/STNMT-ĐĐ.
	Lãi suất trung bình	10,09%	

Theo hướng dẫn Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ, tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn. Do đó, tỷ suất chiết khấu của dự án là **10,09%**.

❖ Dự phòng trượt giá xây dựng

Tỷ lệ dự phòng trượt giá tính toán theo hướng dẫn tại mục 2.5 - Phụ lục 1 đính kèm Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Theo đó, đơn vị tư vấn đã thu thập thông tin chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai theo *Bảng Chỉ số giá xây dựng công trình theo năm* của các Quyết định do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ban hành như sau:

- Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 20/QĐ-SXD ngày 09/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, quý IV và cả năm 2021 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 27/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12, quý IV và năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Từ đó, đơn vị tư vấn tổng hợp thông tin và tính toán chỉ số giá xây dựng liên hoàn qua các năm như sau:

Hạng mục	Năm gốc	2021 2020	2022 2020	2023 2020	Trung bình 2021 - 2023
Công trình dân dụng					4,88%
1. Trụ sở cơ quan, văn phòng		105,15%	109,57%	115,35%	

Hạng mục	Năm Năm gốc	2021 2020	2022 2020	2023 2020	Trung bình 2021 - 2023
% so với năm trước		5,15%	4,20%	5,28%	4,88%
Công trình HTKT					4,72%
1. Công trình cấp nước		104,57%	108,66%	116,23%	
% so với năm trước		4,57%	3,91%	6,97%	5,15%
2. Công trình thoát nước		106,45%	111,79%	117,52%	
% so với năm trước		6,45%	5,02%	5,13%	5,53%
3. Công trình xử lý nước thải		103,68%	107,32%	110,46%	
% so với năm trước		3,68%	3,51%	2,93%	3,37%
4. Công trình đường		104,39%	112,18%	115,13%	
% so với năm trước		4,39%	7,46%	4,00%	4,83%

Qua đó, đơn vị tư vấn lấy trung bình chỉ số giá xây dựng công trình xây dựng dân dụng và công trình hạ tầng kỹ thuật qua 3 năm từ năm 2021 đến năm 2023 và áp dụng dự phòng trượt giá xây dựng công trình dân dụng là 4,88%/năm và dự phòng trượt giá công trình hạ tầng kỹ thuật là 4,72%/năm.

C.2. THÔNG TIN VỀ DOANH THU

Căn cứ theo các hạng mục phát triển, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát khu vực tài sản định giá tọa lạc và tổng hợp thông tin giả định về doanh thu như sau:

BẢNG 3B: THÔNG TIN VỀ DOANH THU				
STT	Các khoản doanh thu	Số lượng	Đơn vị tính	Ghi chú
1	Diện tích sàn cho thuê - Giai đoạn 1	69.716,0	m ²	Bảng 1.1
2	Diện tích sàn cho thuê - Giai đoạn 2	17.097,0	m ²	Bảng 1.1
3	Giá thuê sàn thương mại (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing)	356.894	đồng/m ² /tháng	Bảng 3B.1
4	Tỷ lệ tăng giá thuê	4,36%	/năm	Bảng 3A Mục 9.1

❖ Giá thuê Trung tâm thương mại

Căn cứ theo hợp đồng thuê và công văn phản hồi, đơn vị tư vấn tính toán giá thuê bình quân (đã bao gồm phí dịch vụ, phí marketing) tại các trung tâm thương mại cụ thể như sau:

STT	Tên TTTM	Vị trí	Giá thuê bình quân (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing) (đồng/m ² /tháng)	Nguồn
1	Lotte Mart Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	519.920	Các hợp đồng cho thuê tại Lotte Mart
2	Vincom Plaza Biên Hòa	Biên Hòa, Đồng Nai	410.209 (*)	Công văn số 255/2025/CV-VCR ngày 22/05/2025
3	BigC Đồng Nai	Biên Hòa, Đồng Nai	376.000	Công văn số DNI 0804-01/2025 ngày 08/04/2025

Chi tiết tính toán giá thuê bình quân tại Lotte Mart được trình bày tại *Phụ lục 3: Giá thuê bình quân và tỷ lệ tăng giá tại các trung tâm thương mại*.

(*) Tại thời điểm thực hiện định giá đất, đơn vị tư vấn chỉ nhận được công văn phản hồi từ Công ty TNHH Vận hành Vincom Retail – Chi nhánh tỉnh Đồng Nai về giá thuê tại thời điểm tháng 04/2025. Xét tại thời điểm định giá đất tháng 12/2024, cách thời điểm tháng 04/2025 chỉ khoảng 3-4 tháng và thị trường trong khoảng thời gian này không có nhiều biến động nên đơn vị tư vấn căn cứ theo giá thuê này để làm căn cứ ước tính giá thuê sàn thương mại đối với tài sản định giá tại thời điểm tháng 12/2024.

Phân tích, so sánh các yếu tố khác biệt, đơn vị tư vấn tiến hành điều chỉnh giữa tài sản cần định giá và các tài sản so sánh là giá thuê tại các trung tâm thương mại, siêu thị trên địa bàn thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, được trình bày trong phần bên dưới như sau:

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
1	Giá thuê (đồng/m ² /tháng)	-	519.920	410.209	376.000
A	Vị trí	Tiếp giáp đường Đặng Văn Tron (đoạn tiếp theo đến sông Cái)	Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (Đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp)	Tiếp giáp đường Phạm Văn Thuận	Tiếp giáp Xa lộ Hà Nội (Đoạn từ vòng xoay Tam Hiệp đến ranh tỉnh Đồng Nai)
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	120%	115%

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	Lotte Mart Đồng Nai	Vincom Plaza Biên Hòa	BigC Đồng Nai
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-86.653	-68.368	-49.043
B	<i>Loại hình hoạt động</i>	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Trung tâm thương mại, cơ sở vật chất hiện đại</i>	<i>Siêu thị, cơ sở vật chất tốt</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	0	41.778
C	<i>Đơn vị vận hành</i>	<i>Quốc tế</i>	<i>Quốc tế</i>	<i>Việt Nam</i>	<i>Quốc tế</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng)		0	45.579	0
D	<i>Quy mô hoạt động</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 200.000 m² sàn</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 21.000 m² sàn</i>	<i>5 tầng TTTM với hơn 25.000 m² sàn</i>	<i>3 tầng TTTM với hơn 10.500 m² sàn</i>
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-47.265	-37.292	-34.182
2	Giá thuê của tài sản định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m² sàn/tháng)		386.001	350.128	334.552
	<i>Giá thuê của tài sản định giá (đồng/m² sàn/tháng)</i>		356.894		
	<i>Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản định giá so với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh</i>		-7,54%	1,93%	6,68%

Vậy, giá thuê sàn thương mại ước tính cho tài sản thẩm định là **356.894 đồng/m² sàn/tháng** (đã bao gồm phí dịch vụ và phí marketing).

D.2. TIẾN ĐỘ THI CÔNG VÀ TIẾN ĐỘ KHAI THÁC

Tương tự tiến độ thi công và khai thác đã trình bày tại mục D.1, đơn vị tư vấn giả định tiến độ xây dựng và khai thác của dự án được trình bày tại **Bảng 4.2** sau:

BẢNG 4.2: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUÊ									
Năm niên lịch		Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác			
Bắt đầu	Kết thúc		HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	
23/12/2024	23/12/2025	1	44,44%	-	44,44%	-	-	-	-
24/12/2025	24/12/2026	2	44,44%	-	44,44%	-	-	-	-
25/12/2026	25/12/2027	3	11,11%	-	11,11%	-	-	-	-
26/12/2027	25/12/2028	4	-	-	-	-	45%	-	-
26/12/2028	26/12/2029	5	-	-	-	-	55%	-	-
27/12/2029	27/12/2030	6	-	-	-	-	65%	-	-
28/12/2030	28/12/2031	7	-	-	-	-	75%	-	-
29/12/2031	28/12/2032	8	-	-	-	-	80%	-	-
29/12/2032	29/12/2033	9	-	-	-	-	85%	-	-
30/12/2033	30/12/2034	10	-	66,67%	-	66,67%	85%	-	-
31/12/2034	31/12/2035	11	-	33,33%	-	33,33%	85%	-	-
01/01/2036	31/12/2036	12	-	-	-	-	85%	45%	-
01/01/2037	01/01/2038	13	-	-	-	-	85%	55%	-
02/01/2038	02/01/2039	14	-	-	-	-	85%	65%	-

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 4.2: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUẾ									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng			Tiến độ khai thác		
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
03/01/2039	03/01/2040	15	12	-	-	-	-	85%	75%
04/01/2040	03/01/2041	16	12	-	-	-	-	85%	80%
04/01/2041	04/01/2042	17	12	-	-	-	-	85%	85%
05/01/2042	05/01/2043	18	12	-	-	-	-	85%	85%
06/01/2043	06/01/2044	19	12	-	-	-	-	85%	85%
07/01/2044	06/01/2045	20	12	-	-	-	-	85%	85%
07/01/2045	07/01/2046	21	12	-	-	-	-	85%	85%
08/01/2046	08/01/2047	22	12	-	-	-	-	85%	85%
09/01/2047	09/01/2048	23	12	-	-	-	-	85%	85%
10/01/2048	09/01/2049	24	12	-	-	-	-	85%	85%
10/01/2049	10/01/2050	25	12	-	-	-	-	85%	85%
11/01/2050	11/01/2051	26	12	-	-	-	-	85%	85%
12/01/2051	12/01/2052	27	12	-	-	-	-	85%	85%
13/01/2052	12/01/2053	28	12	-	-	-	-	85%	85%
13/01/2053	13/01/2054	29	12	-	-	-	-	85%	85%
14/01/2054	14/01/2055	30	12	-	-	-	-	85%	85%
15/01/2055	15/01/2056	31	12	-	-	-	-	85%	85%
16/01/2056	15/01/2057	32	12	-	-	-	-	85%	85%

BẢNG 4.2: TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ CÔNG SUẤT CHO THUÊ									
Năm niên lịch		Năm dự án	Số tháng hoạt động	Tiến độ xây dựng				Tiến độ khai thác	
Bắt đầu	Kết thúc			HTKT – GD1	HTKT – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2	Khu TTTM – GD1	Khu TTTM – GD2
16/01/2057	16/01/2058	33	12	-	-	-	-	85%	85%
17/01/2058	17/01/2059	34	12	-	-	-	-	85%	85%
18/01/2059	18/01/2060	35	12	-	-	-	-	85%	85%
19/01/2060	18/01/2061	36	12	-	-	-	-	85%	85%
19/01/2061	19/01/2062	37	12	-	-	-	-	85%	85%
20/01/2062	20/01/2063	38	12	-	-	-	-	85%	85%
21/01/2063	21/01/2064	39	12	-	-	-	-	85%	85%
22/01/2064	21/01/2065	40	12	-	-	-	-	85%	85%
22/01/2065	22/01/2066	41	12	-	-	-	-	85%	85%
23/01/2066	23/01/2067	42	12	-	-	-	-	85%	85%
24/01/2067	24/01/2068	43	12	-	-	-	-	85%	85%
25/01/2068	24/01/2069	44	12	-	-	-	-	85%	85%
25/01/2069	25/01/2070	45	12	-	-	-	-	85%	85%
26/01/2070	26/01/2071	46	12	-	-	-	-	85%	85%
27/01/2071	27/01/2072	47	12	-	-	-	-	85%	85%
28/01/2072	27/01/2073	48	12	-	-	-	-	85%	85%
28/01/2073	10/08/2073	49	6	-	-	-	-	85%	85%

BƯỚC 02: ƯỚC TÍNH TỔNG DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH

Dựa trên bảng các thông tin khảo sát về doanh thu và công suất khai thác dự án, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu phát triển giá đình như sau:

BẢNG 5.2: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH		
Năm tiến độ	Doanh thu khai thác TTTM (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá đình (đồng)
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	152.693.727.055	152.693.727.055
5	194.755.596.983	194.755.596.983
6	240.192.360.725	240.192.360.725
7	289.218.236.281	289.218.236.281
8	321.938.542.048	321.938.542.048
9	356.960.768.272	356.960.768.272
10	372.510.967.355	372.510.967.355
11	388.738.576.152	388.738.576.152
12	458.342.369.057	458.342.369.057
13	490.523.183.170	490.523.183.170
14	524.637.964.881	524.637.964.881
15	560.794.142.148	560.794.142.148
16	592.164.359.854	592.164.359.854
17	625.203.497.271	625.203.497.271
18	652.439.092.089	652.439.092.089
19	680.861.144.802	680.861.144.802
20	710.521.340.798	710.521.340.798
21	741.473.617.028	741.473.617.028
22	773.774.260.082	773.774.260.082
23	807.482.008.551	807.482.008.551
24	842.658.159.842	842.658.159.842
25	879.366.681.645	879.366.681.645
26	917.674.328.263	917.674.328.263
27	957.650.761.997	957.650.761.997
28	999.368.679.834	999.368.679.834
29	1.042.903.945.642	1.042.903.945.642

BẢNG 5.2: DOANH THU PHÁT TRIỂN GIÁ ĐỊNH		
Năm tiến độ	Doanh thu khai thác TTTM (đồng)	Tổng doanh thu phát triển giá định (đồng)
30	1.088.335.728.128	1.088.335.728.128
31	1.135.746.644.807	1.135.746.644.807
32	1.185.222.912.244	1.185.222.912.244
33	1.236.854.502.834	1.236.854.502.834
34	1.290.735.308.420	1.290.735.308.420
35	1.346.963.311.031	1.346.963.311.031
36	1.405.640.761.067	1.405.640.761.067
37	1.466.874.363.238	1.466.874.363.238
38	1.530.775.470.605	1.530.775.470.605
39	1.597.460.287.079	1.597.460.287.079
40	1.667.050.078.733	1.667.050.078.733
41	1.739.671.394.326	1.739.671.394.326
42	1.815.456.295.432	1.815.456.295.432
43	1.894.542.596.592	1.894.542.596.592
44	1.977.074.115.931	1.977.074.115.931
45	2.063.200.936.688	2.063.200.936.688
46	2.153.079.680.144	2.153.079.680.144
47	2.246.873.790.437	2.246.873.790.437
48	2.344.753.831.783	2.344.753.831.783
49	1.223.448.899.325	1.223.448.899.325
TỔNG CỘNG	47.984.609.220.667	47.984.609.220.667

BƯỚC 03: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Dựa trên bảng Thông tin về chi phí đã được đề cập ở phía trên và bảng tiến độ thi công của dự án, đơn vị tư vấn ước tính chi phí phát triển cho dự án như sau:

Đơn vị tính: đồng

Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật			Trung tâm thương mại			Chi phí hoạt động	TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐỊNH (chưa bao gồm LNNĐT)
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá		
1	12.625.041.372	2.855.664.120	595.889.297	687.667.052.012	171.627.215.187	33.532.216.415	-	908.903.078.401
2	12.625.041.372	2.855.664.120	1.219.903.971	687.667.052.012	171.627.215.187	68.699.540.306	-	944.694.416.967
3	3.156.260.343	713.916.030	468.342.878	171.916.763.003	42.906.803.797	26.395.425.812	-	245.557.511.863
4	-	-	-	-	-	-	19.850.184.517	19.850.184.517
5	-	-	-	-	-	-	25.318.227.608	25.318.227.608
6	-	-	-	-	-	-	31.225.006.894	31.225.006.894
7	-	-	-	-	-	-	37.598.370.717	37.598.370.717
8	-	-	-	-	-	-	41.852.010.466	41.852.010.466
9	-	-	-	-	-	-	46.404.899.875	46.404.899.875
10	6.894.517.681	1.559.474.237	4.039.910.282	373.799.960.182	93.217.609.964	227.941.394.899	48.426.425.756	755.879.293.001
11	3.447.258.840	779.737.119	2.278.002.160	186.899.980.091	46.608.804.982	128.641.839.018	50.536.014.900	419.191.637.110
12	-	-	-	-	-	-	59.584.507.977	59.584.507.977
13	-	-	-	-	-	-	63.768.013.812	63.768.013.812
14	-	-	-	-	-	-	68.202.935.435	68.202.935.435
15	-	-	-	-	-	-	72.903.238.479	72.903.238.479
16	-	-	-	-	-	-	76.981.366.781	76.981.366.781
17	-	-	-	-	-	-	81.276.454.645	81.276.454.645
18	-	-	-	-	-	-	84.817.081.972	84.817.081.972
19	-	-	-	-	-	-	88.511.948.824	88.511.948.824
20	-	-	-	-	-	-	92.367.774.304	92.367.774.304
21	-	-	-	-	-	-	96.391.570.214	96.391.570.214
22	-	-	-	-	-	-	100.590.653.811	100.590.653.811
23	-	-	-	-	-	-	104.972.661.112	104.972.661.112
24	-	-	-	-	-	-	109.545.560.779	109.545.560.779

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 6.2: ƯỚC TÍNH TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH						
Năm tiến độ	Hạ tầng kỹ thuật		Trung tâm thương mại			TỔNG CHI PHÍ PHÁT TRIỂN GIÁ ĐÌNH (chưa bao gồm LNNDT)
	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị, tư vấn và QLDA và chi phí khác	Chi phí dự phòng trượt giá	
25	-	-	-	-	-	114.317.668.614
26	-	-	-	-	-	119.297.662.674
27	-	-	-	-	-	124.494.599.060
28	-	-	-	-	-	129.917.928.378
29	-	-	-	-	-	135.577.512.933
30	-	-	-	-	-	141.483.644.657
31	-	-	-	-	-	147.647.063.825
32	-	-	-	-	-	154.078.978.592
33	-	-	-	-	-	160.791.085.368
34	-	-	-	-	-	167.795.590.095
35	-	-	-	-	-	175.105.230.434
36	-	-	-	-	-	182.733.298.939
37	-	-	-	-	-	190.693.667.221
38	-	-	-	-	-	199.000.811.179
39	-	-	-	-	-	207.669.837.320
40	-	-	-	-	-	216.716.510.235
41	-	-	-	-	-	226.157.281.262
42	-	-	-	-	-	236.009.318.406
43	-	-	-	-	-	246.290.537.557
44	-	-	-	-	-	257.019.635.071
45	-	-	-	-	-	268.216.121.769
46	-	-	-	-	-	279.900.358.419
47	-	-	-	-	-	292.093.592.757
48	-	-	-	-	-	304.817.998.132
49	-	-	-	-	-	159.048.356.912
TỔNG	38.748.119.607	8.764.455.625	2.107.950.807.299	525.987.649.116	485.210.416.451	9.413.262.695.372

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BƯỚC 04: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dựa trên bảng doanh thu phát triển giá định và bảng chi phí đầu tư phát triển giá định được tính trong bước 2 và 3, Đơn vị tư vấn xác định giá đất như sau:

Đơn vị tính: đồng

BẢNG 7.2: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT					
Năm tiền độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Giá trị thừa đất
			15% Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	15% Giá trị QSDĐ	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = [(1) - (2) - (3)] / [(1 + 15%) * (5)]
1	-	908.903.078.401	136.335.461.760	15% V _{QSDĐ}	(825.614.096.345)
2	-	944.694.416.967	141.704.162.545	15% V _{QSDĐ}	(779.489.732.145)
3	-	245.557.511.863	36.833.626.779	15% V _{QSDĐ}	(184.048.295.317)
4	152.693.727.055	19.850.184.517	2.977.527.678	15% V _{QSDĐ}	76.883.965.210
5	194.755.596.983	25.318.227.608	3.797.734.141	15% V _{QSDĐ}	89.076.685.805
6	240.192.360.725	31.225.006.894	4.683.751.034	15% V _{QSDĐ}	99.791.331.740
7	289.218.236.281	37.598.370.717	5.639.755.607	15% V _{QSDĐ}	109.148.765.024
8	321.938.542.048	41.852.010.466	6.277.801.570	15% V _{QSDĐ}	110.363.547.228
9	356.960.768.272	46.404.899.875	6.960.734.981	15% V _{QSDĐ}	111.155.943.810
10	372.510.967.355	755.879.293.001	113.381.893.950	15% V _{QSDĐ}	(165.209.675.343)
11	388.738.576.152	419.191.637.110	62.878.745.567	15% V _{QSDĐ}	(28.195.941.908)
12	458.342.369.057	59.584.507.977	8.937.676.197	15% V _{QSDĐ}	106.974.627.574
13	490.523.183.170	63.768.013.812	9.565.202.072	15% V _{QSDĐ}	103.994.373.025
14	524.637.964.881	68.202.935.435	10.230.440.315	15% V _{QSDĐ}	101.034.464.214
15	560.794.142.148	72.903.238.479	10.935.485.772	15% V _{QSDĐ}	98.100.861.577

BẢNG 7.2: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiến độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNĐT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			15% Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	15% Giá trị QSDĐ		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)] / (1+15%) ⁽⁵⁾
16	592.164.359.854	76.981.366.781	11.547.205.017	15% V _{QSDĐ}	0,2149	94.095.995.966
17	625.203.497.271	81.276.454.645	12.191.468.197	15% V _{QSDĐ}	0,1952	90.242.226.501
18	652.439.092.089	84.817.081.972	12.722.562.296	15% V _{QSDĐ}	0,1773	85.543.674.820
19	680.861.144.802	88.511.948.824	13.276.792.324	15% V _{QSDĐ}	0,1610	81.089.757.927
20	710.521.340.798	92.367.774.304	13.855.166.146	15% V _{QSDĐ}	0,1463	76.867.738.666
21	741.473.617.028	96.391.570.214	14.458.735.532	15% V _{QSDĐ}	0,1329	72.865.543.056
22	773.774.260.082	100.590.653.811	15.088.598.072	15% V _{QSDĐ}	0,1207	69.071.725.759
23	807.482.008.551	104.972.661.112	15.745.899.167	15% V _{QSDĐ}	0,1096	65.475.437.350
24	842.658.159.842	109.545.560.779	16.431.834.117	15% V _{QSDĐ}	0,0996	62.066.393.290
25	879.366.681.645	114.317.668.614	17.147.650.292	15% V _{QSDĐ}	0,0905	58.834.844.514
26	917.674.328.263	119.297.662.674	17.894.649.401	15% V _{QSDĐ}	0,0822	55.771.549.555
27	957.650.761.997	124.494.599.060	18.674.189.859	15% V _{QSDĐ}	0,0746	52.867.748.107
28	999.368.679.834	129.917.928.378	19.487.689.257	15% V _{QSDĐ}	0,0678	50.115.135.983
29	1.042.903.945.642	135.577.512.933	20.336.626.940	15% V _{QSDĐ}	0,0616	47.505.841.360
30	1.088.335.728.128	141.483.644.657	21.222.546.698	15% V _{QSDĐ}	0,0559	45.032.402.268
31	1.135.746.644.807	147.647.063.825	22.147.059.574	15% V _{QSDĐ}	0,0508	42.687.745.253
32	1.185.222.912.244	154.078.978.592	23.111.846.789	15% V _{QSDĐ}	0,0462	40.465.165.149
33	1.236.854.502.834	160.791.085.368	24.118.662.805	15% V _{QSDĐ}	0,0419	38.358.305.898

BẢNG 7.2: XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT						
Năm tiền độ	Tổng doanh thu phát triển giá định	Tổng chi phí phát triển giá định (chưa bao gồm CPLV, LNNDT)	Chi phí lãi vay. Lợi nhuận Nhà đầu tư		Hệ số chiết khấu	Giá trị thừa đất
			15% Tổng chi phí đầu tư xây dựng và chi phí kinh doanh	15% Giá trị QSDĐ		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = [(1) - (2) - (3)]/(1+15%)*(5)
34	1.290.735.308.420	167.795.590.095	25.169.338.514	15% V _{QSDĐ}	0,0381	36.361.142.378
35	1.346.963.311.031	175.105.230.434	26.265.784.565	15% V _{QSDĐ}	0,0346	34.467.963.173
36	1.405.640.761.067	182.733.298.939	27.409.994.841	15% V _{QSDĐ}	0,0314	32.673.354.235
37	1.466.874.363.238	190.693.667.221	28.604.050.083	15% V _{QSDĐ}	0,0285	30.972.183.403
38	1.530.775.470.605	199.000.811.179	29.850.121.677	15% V _{QSDĐ}	0,0259	29.359.585.731
39	1.597.460.287.079	207.669.837.320	31.150.475.598	15% V _{QSDĐ}	0,0236	27.830.949.568
40	1.667.050.078.733	216.716.510.235	32.507.476.535	15% V _{QSDĐ}	0,0214	26.381.903.374
41	1.739.671.394.326	226.157.281.262	33.923.592.189	15% V _{QSDĐ}	0,0194	25.008.303.217
42	1.815.456.295.432	236.009.318.406	35.401.397.761	15% V _{QSDĐ}	0,0177	23.706.220.925
43	1.894.542.596.592	246.290.537.557	36.943.580.634	15% V _{QSDĐ}	0,0160	22.471.932.848
44	1.977.074.115.931	257.019.635.071	38.552.945.261	15% V _{QSDĐ}	0,0146	21.301.909.214
45	2.063.200.936.688	268.216.121.769	40.232.418.265	15% V _{QSDĐ}	0,0132	20.192.804.028
46	2.153.079.680.144	279.900.358.419	41.985.053.763	15% V _{QSDĐ}	0,0120	19.141.445.512
47	2.246.873.790.437	292.093.592.757	43.814.038.914	15% V _{QSDĐ}	0,0109	18.144.827.028
48	2.344.753.831.783	304.817.998.132	45.722.699.720	15% V _{QSDĐ}	0,0099	17.200.098.481
49	1.223.448.899.325	159.048.356.912	23.857.253.537	15% V _{QSDĐ}	0,0090	8.152.279.085
TỔNG	47.984.609.220.667	9.413.262.695.372	1.411.989.404.306			546.290.957.772
Giá đất (đồng/m ²)						5.409.143

9.3. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Qua 2 phương án định giá đất tại 2 thời điểm định giá trình bày như trên, đơn vị tư vấn tổng hợp kết quả giá đất theo 2 phương án như sau:

Đơn vị tính: đồng/m²

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	THÁNG 04/2025	THÁNG 12/2024
1	Đất thương mại dịch vụ	8.644.115	5.409.143

Theo đó, sự chênh lệch về giá giữa hai phương án chủ yếu xuất phát từ những hạn chế trong cách xác định giá tại thời điểm tháng 12/2024, đặc biệt liên quan đến tỷ lệ chiết khấu. Cụ thể, trong năm 2023 – giai đoạn làm cơ sở cho việc xác định tỷ lệ chiết khấu tại tháng 12/2024 – có mức tỷ lệ chiết khấu cao đột biến khi tính toán giá trị tài sản tại thời điểm định giá này, từ đó giá trị đất ước tính xuống thấp hơn thực tế cũng như trên thị trường tại thời điểm xác định giá đất.

Bên cạnh đó, khoảng cách giữa hai thời điểm định giá chỉ là 4 tháng (từ tháng 12/2024 đến tháng 4/2025), trong khi thị trường bất động sản không ghi nhận biến động lớn về giá trong giai đoạn ngắn này. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức giá **8.644.115 đồng/m²** cho cả hai thời điểm định giá để đảm bảo tính khách quan, hợp lý và phù hợp với diễn biến thực tế của thị trường.

Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp và qua khảo sát thị trường với cách tiếp cận và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Tư vấn TMS đưa ra kết quả định giá đất cho dự án tại thời điểm định giá như sau:

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.			
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	18.193,80	13.272.121	241.470.314.093
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	20.611,20	10.617.697	218.843.471.417
-	Đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất	62.189,00	6.636.060	412.689.964.800
Tổng cộng		100.994,00	8.644.115 ^(*)	873.003.750.310
Làm tròn				873.003.750.000
Bảng chữ: Tám trăm bảy mươi ba tỷ, không trăm lẻ ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng.				

^(*) Giá đất bình quân toàn khu đất, thửa đất cần định giá.

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

Những kết quả định giá trên của tài sản dựa trên những giả định và sự hiểu biết được giới hạn của chúng tôi được thể hiện như sau:

- Kết quả định giá đất không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng phần đất giao thông (15.641 m²) mà chủ đầu tư phải thực hiện và bàn giao cho nhà nước;
- Một số điều khoản hạn chế và loại trừ khác được trình bày chi tiết tại Mục 13.

10. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ TRƯỚC KHI NHÀ NƯỚC QUYẾT ĐỊNH CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Phương pháp so sánh chi tiết được thực hiện như sau:

BƯỚC 1: KHẢO SÁT THÔNG TIN KHU ĐẤT ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN SO SÁNH

A- THÔNG TIN TÀI SẢN

Căn cứ các thông tin pháp lý của dự án như sau:

- Quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Công văn số 897/VPĐKKĐĐ – KTĐC ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc thực hiện nội dung tại văn bản số 1333/NNMT – ĐĐ ngày 08/04/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường (kèm theo Bản đồ địa chính xác định ranh giới, diện tích và vị trí chuyển mục đích sử dụng đất số 893/2025 ngày 11/04/2025 và Danh sách các thửa đất bản đồ và Bản đồ địa chính xác định ranh giới, diện tích và vị trí thuê đất số 892/2025 ngày 11/04/2025 và Danh sách các thửa đất theo bản đồ).
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho phép Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Trung tâm thương mại và Văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thông tin các thửa đất cần định giá được thể hiện chi tiết như sau:

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
1	53	20	CLN	442,0	442,0	0			442,0
2	53	41	NTS	961,0	961,0	0			961,0
3	53	42	LUK	416,0	416,0	0			416,0
4	53	43	LUK	724,0	724,0	0			724,0
5	53	44	NTS	231,0	231,0	0		26,8	204,2
6	53	45	LUK	318,0	318,0	0			318,0
7	53	46	LUK	135,0	135,0	0			135,0
8	53	47	LUK	2.035,0	2.035,0	0			2.035,0
9	53	48	LUK	387,0	387,0	0			387,0
10	53	73	LUK	3.446,0	3.446,0	0			3.446,0
11	53	74	LUK	1.464,0	1.464,0	0		702,6	761,4
12	53	75	LUK	363,0	363,0	0		359,3	3,7
13	53	76	NTS	482,0	482,0	0		482,0	
14	53	77	LUK	189,0	189,0	0	189,0		
15	53	78	CLN	295,0	295,0	0	295,0		

Báo cáo này được đọc kèm với Chứng thư định giá đất

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYỂN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTMM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thửa 50	Từ hết mét thửa 50 đến hết mét thửa 100	Từ hết mét thửa 100 đến hết thửa đất
16	53	79	NTS	733,0	733,0	0	470,8	262,2	
17	53	80	CLN	539,0	539,0	0		539,0	
18	53	81	LUK	1.068,0	1.068,0	0		1.068,0	
19	53	82	LUK	3.994,0	3.994,0	0		945,3	3.048,7
20	53	123	LUK	854,0	854,0	0	837,2	16,8	
21	53	124	LUK	182,0	182,0	0	182,0		
22	53	125	LUK	819,0	819,0	0	819,0		
23	53	127	LUC	141,2	141,2	0	141,2		
24	53	128	LUC	329,0	329,0	0	329,0		
25	53	129	LUK	617,0	617,0	0	607,8	9,2	
26	53	133	LUK	1.913,0	1.913,0	0		331,5	1.581,5
27	53	154	LUC	858,8	858,8	0	858,8		
28	53	155	LUC	139,0	139,0	0	139,0		
29	53	525	LUK	230,0	230,0	0			230,0
30	53	543	LUK	377,8	377,8	0	377,8		
31	53	544	LUK	264,2	264,2	0	264,2		

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYỂN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thửa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
32	53	545	LUK	300,8	300,8	0	300,8		
33	53	546	LUK	326,4	326,4	0	326,4		
34	53	574	NTS	1.114,0	1.114,0	0	102,0	1.012,0	
35	53	575	NTS	739,0	739,0	0	303,1	435,9	
36	53	611	BHK	525,9	525,9	0	525,5	0,4	
37	53	612	BHK	501,8	501,8	0	501,8		
38	53	613	BHK	478,5	478,5	0	478,5		
39	53	614	BHK	453,0	453,0	0	453,0		
40	53	675	LUK	138,9	138,9	0			138,9
41	53	676	LUK	274,4	274,4	0			274,4
42	53	677	CLN	153,2	153,2	0			153,2
43	53	678	LUK	3,9	3,9	0			3,9
44	53	679	LUK	204,6	204,6	0			204,6
45	53	680	LUK	739,4	739,4	0			739,4
46	53	681	LUC	955,4	955,4	0			955,4
47	53	682	LUC	493,4	493,4	0			493,4

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thừa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thửa 50	Từ hết mét thửa 50 đến hết mét thửa 100	Từ hết mét thửa 100 đến hết thửa đất
48	53	683	LUK	304,7	304,7	0			304,7
49	53	684	LUC	363,2	363,2	0			363,2
50	53	685	NTS	328,6	328,6	0			328,6
51	53	686	NTS	2,3	2,3	0			2,3
52	53	687	LUC	2.350,2	2.350,2	0			2.350,2
53	53	688	NTS	2.211,6	2.211,6	0			2.211,6
54	53	689	CLN	1.781,5	1.781,5	0		4,1	1.777,4
55	53	690	CLN	781,6	781,6	0	72,0	683,7	25,9
56	53	691	CLN	76,1	76,1	0	76,1		
57	55	221	LUC	187,0	187,0	0			187,0
58	55	25	CLN	976,4	976,4	0		446,3	530,1
59	55	26	CLN	2.707,6	2.707,6	0		9,1	2.698,5
60	55	27	CLN	214,6	214,6	0			214,6
61	55	31	LUK	407,0	407,0	0			407,0
62	55	37	CLN	101,3	101,3	0		101,3	
63	55	38	CLN	330,1	330,1	0		330,1	

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thửa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
64	55	39	CLN	1.154,9	1.154,9	0		854,1	300,8
65	55	40	CLN	205,8	205,8	0			205,8
66	55	41	LUK	2.009,0	2.009,0	0			2.009,0
67	55	42	LUK	413,8	413,8	0			413,8
68	55	43	LUC	204,2	204,2	0			204,2
69	55	44	CLN	107,0	107,0	0			107,0
70	55	45	LUK	1.878,8	1.878,8	0			1.878,8
71	55	46	CLN	211,0	211,0	0		87,2	123,8
72	55	47	CLN	597,3	597,3	0		597,3	
73	55	53	CLN	278,4	278,4	0	19,0	259,4	
74	55	54	CLN	327,6	327,6	0		327,6	
75	55	55	LUK	485,3	485,3	0		249,1	236,2
76	55	56	LUK	1.216,8	1.216,8	0			1.216,8
77	55	57	LUK	959,6	959,6	0			959,6
78	55	58	LUK	1.085,0	1.085,0	0			1.085,0
79	55	59	LUK	174,0	174,0	0			174,0

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYỂN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thửa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	Từ hết mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	Từ hết mét thứ 100 đến hết thửa đất
80	55	60	CLN	31,4	31,4	0		31,4	
81	55	61	CLN	190,8	190,8	0		190,8	
82	55	62	CLN	118,2	118,2	0	4,3	113,9	
83	55	74	LUC	265,1	265,1	0		265,1	
84	55	75	LUC	416,8	416,8	0		416,8	
85	55	76	NTS	143,1	143,1	0		143,1	
86	55	77	NTS	106,3	106,3	0		49,3	57,0
87	55	78	CLN	726,4	726,4	0		480,7	245,7
88	55	79	NTS	50,8	50,8	0		50,8	
89	55	80	CLN	524,6	524,6	0		487,4	37,2
90	55	89	LUK	798,9	798,9	0	186,5	612,4	
91	55	90	CLN	125,9	125,9	0		125,9	
92	55	91	CLN	438,0	438,0	0	423,0	15,0	
93	55	92	LUK	101,0	96,2	5	96,2		
94	55	101	LUK	751,0	750,1	1	750,1		
95	55	142	LUK	84,0	84,0	0		84,0	

BẢNG 8: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CHUYÊN MỤC ĐÍCH									
STT	Số tờ	Số thửa	Loại đất	Diện tích (m ²)	Diện tích đất xây dựng TTTM (m ²)	Diện tích đất (m ²)			
						Còn lại thửa đất	Từ mốc lộ giới đến hết mét thửa 50	Từ hết mét thửa 50 đến hết mét thửa 100	Từ hết mét thửa 100 đến hết thửa đất
96	55	190	LUK+TMD	2.600,8	2.600,8	0	461,8	213,5	
97	55	222	LUC	633,4	633,4	0			633,4
98	55	223	LUK	881,1	881,1	0			881,1
99	55	224	LUK	659,5	659,5	0			659,5
100	55	225	LUC	531,9	531,9	0			531,9
101	55	226	LUK	200,1	200,1	0			200,1
102	55	227	CLN	497,6	497,6	0		112,5	385,1
103	55	228	LUK+LUC	540,3	540,3	0	540,3		
104	55	229	LUK+LUC+TMD	1.019,5	1.019,5	0	715,6		
105	Diện tích CMD theo Quyết		LUK	359,5	359,5	0	331,4	28,1	0
106	định 1177/QĐ- UBND ngày 15/04/2025		CLN	0,2	0,2	0	0,2	0	0
TỔNG CỘNG				69.577,9	69.572,2	5,7	12.178,2	13.561,0	41.603,6

Bảng tổng hợp diện tích chuyển mục đích (đất nông nghiệp)

Phân đoạn	Diện tích (m ²)
0 - 50m	12.178,2
50 - 100m	13.561,0
100 - hết khu đất	41.603,6
Tổng cộng	67.342,8

10.1. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 12/2024

Căn cứ Công văn số 897/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 11 tháng 04 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai. Vị trí các thửa đất cần định giá được xác định theo vị trí 1, đường Đặng Văn Trơn – đoạn tiếp theo tới sông Cái (đoạn từ đường rẽ lên cầu Bửu Hòa tới sông Cái).

Trong đó, đối với các thửa đất tại vị trí 1 theo quy định tại Quyết định 56/2024/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai, nếu có chiều sâu tính từ mốc lộ giới >50m được xác định như sau:

STT	Hạng mục	Tỷ lệ %/ giá đất vị trí 1
1	Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	100%
2	Từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	80%
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	50%

Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành ước tính giá trị tài sản định giá thông qua xác định giá đất thị trường tại vị trí 1 của tài sản cần định giá (có vị trí từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50). Đơn vị tư vấn đã trích lục được 3 thông tin chuyển nhượng phù hợp tại tuyến đường, khu vực lân cận tài sản cần định giá và được thể hiện tại bảng sau:

❖ Thông tin tài sản so sánh

BẢNG THÔNG TIN TÀI SẢN SO SÁNH				
STT	HẠNG MỤC	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số 70, 76, 77, 78, 92, tờ bản đồ số 26, xã Hiệp Hòa (phường Hiệp Hòa), TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Thửa đất số 56 và 47, tờ bản đồ số 25, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Thửa đất số 36 & 62, tờ bản đồ số 26, phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
2	Nguồn thông tin	Hộ Ông Nguyễn Văn Tuyên chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Hoàng Huy	Bà Lê Thị Cẩm Hồng chuyển nhượng cho ông Bùi Quốc Trung	Hộ Bà Từ Hoàng Lan Châu chuyển nhượng cho Bà Lê Thị Kim Oanh
3	Mục đích sử dụng	LUK + NTS	LUC	LUK
5	Vị trí, đường, đoạn đường	Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái) - VT1	Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái) - VT1	Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái) - VT1
6	Thời điểm chuyển nhượng	Tháng 06/2024	Tháng 02/2024	Tháng 04/2023
7	Giao thông	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa

BẢNG THÔNG TIN TÀI SẢN SO SÁNH				
STT	HẠNG MỤC	TSSS1	TSSS2	TSSS3
8	Diện tích, kích thước, hình thể	1.889	2.360	2.196
8.1	Diện tích đất ở (m ²)	0	0	0
8.2	Diện tích đất nông nghiệp (m ²)	1.889	2.360	2.196
9	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
10	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	GCN QSDĐ	GCN QSDĐ	GCN QSDĐ
11	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	-	-	-
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Bình thường	Bình thường	Bình thường
13	Hiện trạng môi trường an ninh	Bình thường	Bình thường	Bình thường
14	Giá trị thừa đất chuyển nhượng (đồng)	8.250.000.000	10.250.000.000	9.500.000.000
15	Giá đất (đồng/m ²)	4.367.853	4.344.141	4.325.653

❖ **Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản định giá**

Thông qua quá trình khảo sát thực địa và trích lục hồ sơ chuyển nhượng có sự phối hợp với cán bộ địa chính phường Hiệp Hòa, đơn vị tư vấn đã thu thập được thông tin của 03 tài sản so sánh có giao dịch chuyển nhượng thành công trong khoảng thời gian từ tháng 04/2023 đến tháng 06/2024. Tính đến thời điểm định giá, các giao dịch này đều nằm trong khung thời gian 24 tháng theo quy định và thông lệ định giá tài sản, do đó không cần thiết phải điều chỉnh yếu tố trượt giá theo thời gian.

Trong quá trình phân tích, so sánh giữa thừa đất cần định giá và các tài sản so sánh, đơn vị tư vấn nhận thấy diện tích các thừa đất cần định giá dao động trong khoảng từ 0,2 m² đến 3.994 m². Tuy nhiên, do sự phân bố diện tích giữa các thừa đất không đồng đều và không có cơ sở xác định sự tương quan giữa diện tích và giá đất trên thị trường tại khu vực vị trí 1 của tuyến đường này (do hạn chế về thông tin chuyển nhượng và các tin rao bán trên địa bàn), nên việc xác định tác động cụ thể của yếu tố diện tích đối với từng thừa đất là không khả thi. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất không thực hiện điều chỉnh yếu tố diện tích trong quá trình so sánh.

Đối với yếu tố vị trí, căn cứ theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Bảng giá đất, giá đất nông nghiệp tại các tuyến đường thuộc phường Hiệp Hòa được quy định thống nhất cho cùng một vị trí đất. Cụ thể, đối với vị trí 1 thuộc các tuyến đường trên địa bàn phường Hiệp Hòa có mức giá tương đương nhau. Mặt khác, các tài sản so sánh được lựa chọn đều nằm tại vị trí 1 và thuộc các tuyến đường có điều kiện tiếp cận, hạ tầng và đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá. Do đó, xét cả về quy định pháp lý lẫn thực tiễn thị trường, sự chênh lệch về giá trị do yếu tố vị trí là không đáng kể. Vì vậy, đơn vị tư vấn xác định không cần thiết phải điều chỉnh yếu tố vị trí trong quá trình so sánh giá.

Đối với các yếu tố còn lại, bao gồm yếu tố về giao thông, hiện trạng hạ tầng và môi trường an ninh, đơn vị tư vấn nhận thấy không có sự khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản cần định giá. Do đó, đơn vị tư vấn không ước tính điều chỉnh sự khác biệt đối với các yếu tố này.

Các yếu tố còn lại có sự khác biệt giữa thửa đất định giá và các tài sản so sánh đã được đơn vị tư vấn phân tích, đánh giá và điều chỉnh cụ thể. Bảng điều chỉnh chi tiết các yếu tố chênh lệch được trình bày dưới đây để làm cơ sở cho việc xác định giá trị thửa đất cần định giá một cách khách quan và hợp lý.

Dựa trên việc phân tích, đánh giá đối với sự khác biệt giữa TSDG và TSSS được trình bày như trên, đơn vị tư vấn tổng hợp các điều chỉnh thông qua bảng điều chỉnh các yếu tố sau:

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá đất (đồng/m ²)	-	4.367.853	4.344.141	4.325.653
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
2.1	Vị trí	Các thửa đất nằm trên đường Đặng Văn Tron (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái - VT1)	Nằm tiếp giáp đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái - VT1)	Nằm tiếp giáp đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái - VT1)	Nằm tiếp giáp đường Đỗ Văn Thi (đoạn từ Cây xăng An Thái An đến Sông Cái - VT1)
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.2	Giao thông				
2.2.1	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

STT	YẾU TỐ SO SÁNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.2.2	Số lượng mặt đường tiếp giáp	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền	1 mặt tiền
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.3	Diện tích (m²)	0,2 - 3.994,0	1.888,8	2.359,5	2.196,2
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		4.367.853	4.344.141	4.325.653
4	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)		4.345.882		
5	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất tài sản định giá so với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh (%)		-0,50%	0,04%	0,47%

❖ Xác định giá đất của tài sản định giá

Căn cứ Khoản 8, Điều 4 của Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 quy định như sau: “Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải đảm bảo chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%”.

Kết luận: Trên cơ sở các tài liệu pháp lý của dự án và qua khảo sát thị trường với các phương pháp định giá đất, đơn vị tư vấn xác định giá đất của tài sản định giá tại thời điểm định giá là tháng 12/2024 là **4.345.882 đồng/m²**. Do đó, giá trị của các thửa đất được nhà nước quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tại thời điểm định giá là tháng 12/2024 (*căn cứ quyết định số 3968/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai*) sẽ được trình bày chi tiết như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất NN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NN từng phân đoạn (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
0 - 50m	11.846,8	100%	4.345.882	4.345.882	51.484.797.697
50 - 100m	13.532,9	80%	4.345.882	3.476.706	47.049.911.791
100 - hết khu đất	41.603,6	50%	4.345.882	2.172.941	90.402.173.138
Tổng cộng	66.983,3				188.936.882.626
Làm tròn					188.936.883.000
Bảng chữ: Một trăm tám mươi tám tỷ, chín trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm tám mươi ba nghìn đồng.					

10.2. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: THÁNG 04/2025

Thông qua quá trình khảo sát thực tế và thu thập thông tin từ các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng đất nông nghiệp tại các phường Hiệp Hòa, Bửu Hòa và Tân Vạn thuộc thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được 03 giao dịch chuyển nhượng thành công đáp ứng đầy đủ tiêu chí lựa chọn tài sản so sánh. Các giao dịch này đã được sử dụng để xác định giá đất của tài sản định giá tại thời điểm tháng 12/2024 thông qua phương pháp so sánh.

Bên cạnh đó, trong quá trình khảo sát, đơn vị tư vấn nhận thấy thị trường đất nông nghiệp tại khu vực trên không có biến động đáng kể trong khoảng thời gian từ tháng 12/2024 đến tháng 04/2025. Vì vậy, đơn vị tư vấn nhận thấy giá trị đất của tài sản định giá tại thời điểm tháng 12/2024 không có sự khác biệt rõ rệt so với thời điểm tháng 04/2025. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đề xuất giá đất **4.345.882 đồng/m²** cho thửa đất cần định giá (thuộc vị trí 1 – phần diện tích trong phạm vi từ mốc lộ giới đến mét thứ 50) tại thời điểm tháng 04/2025, tương tự như giá trị đã xác định cho thời điểm tháng 12/2024.

Do đó, giá trị của các thửa đất được nhà nước quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thời điểm tháng 04/2025 (*căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 15 tháng 04 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai*) sẽ được trình bày chi tiết như sau:

Phân đoạn	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất NN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NN từng phân đoạn (đồng/m ²)	Giá trị (đồng)
0 - 50m	331,4	100%	4.345.882	4.345.882	1.440.225.374
50 - 100m	28,1	80%	4.345.882	3.476.706	97.695.433
100 - hết khu đất	-	50%	4.345.882	2.172.941	-
Tổng cộng	359,5				1.537.920.806
Làm tròn					1.537.921.000
Bảng chữ: Một tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu chín trăm hai mươi một nghìn đồng.					

Ghi chú: Giá đất trên áp dụng cho các loại đất nông nghiệp bao gồm: CLN, LUK, NTS,... được thể hiện tại Bảng 8 báo cáo này.

10.3. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở tài liệu do khách hàng cung cấp và qua khảo sát thị trường với cách tiếp và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Tư vấn TMS đưa ra phương án giá đất cụ thể khi nhà nước quyết định cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất như sau:

Phân đoạn	Tỷ lệ so với giá đất VT1	Giá đất NN VT1 (đồng/m ²)	Giá đất NN từng phân đoạn (đồng/m ²)	Diện tích (m ²)	Giá trị (đồng)
Thời điểm tháng 12/2024				66.983,3	188.936.882.626
0 - 50m	100%	4.345.882	4.345.882	11.846,8	51.484.797.697
50 - 100m	80%	4.345.882	3.476.706	13.532,9	47.049.911.791
100 - hết khu đất	50%	4.345.882	2.172.941	41.603,6	90.402.173.138
Thời điểm tháng 04/2025				359,5	1.537.920.806
0 - 50m	100%	4.345.882	4.345.882	331,4	1.440.225.374
50 - 100m	80%	4.345.882	3.476.706	28,1	97.695.433
100 - hết khu đất	50%	4.345.882	2.172.941	-	-
Tổng cộng			2.828.436^(*)	67.342,8	190.474.803.432
Làm tròn					190.474.803.000
Bảng chữ: Một trăm chín mươi tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu, tám trăm lẻ ba nghìn đồng.					

(*) Giá đất nông nghiệp bình quân.

❖ Đánh giá nhân xét

Đơn vị tư vấn đã ban hành Công văn số 51/2025/TMS-CV ngày 16/05/2025 gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin liên quan đến phương án giá đất bồi thường trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Trên cơ sở công văn này, đơn vị tư vấn đã tiếp nhận tổng cộng 03 quyết định phê duyệt phương án giá đất để tính tiền bồi thường các loại đất tại khu vực thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai trong giai đoạn từ tháng 08/2021 đến tháng 11/2023. *Chi tiết các tài liệu đính kèm Phụ lục 9: Một số Quyết định bồi thường.*

Trong các quyết định được cung cấp, thông tin chi tiết về giá đất bồi thường đối với các loại đất nông nghiệp (bao gồm đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm; đất nuôi trồng thủy sản; đất bằng chưa sử dụng) tại tuyến đường nơi thửa đất định giá tọa lạc – cụ thể là đường Đặng Văn Trơn (đoạn tiếp theo đến sông Cái) – được thể hiện như sau:

Tuyến đường	Vị trí	Giá đất bồi thường (đồng/m ²) (thời điểm tháng 12/2022) (*)
Đường Đặng Văn Trơn (đoạn tiếp theo tới sông Cái)	1 (từ mốc lộ giới đến mét thứ 50)	4.092.000
	1 (từ sau mét thứ 50 đến mét thứ 100)	3.274.000
	2	2.815.000
	3	2.531.000
	4	2.341.000

(*): Phương án giá đất bồi thường được thể hiện tại Quyết định số 3649/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai

Dựa trên bảng tổng hợp này, đơn vị tư vấn nhận thấy giá đất nông nghiệp khá phù hợp với giá đất nông nghiệp theo Quyết định bồi thường tại khu vực này cũng như phù hợp trên thị trường tại thời điểm định giá.

11. TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở tài liệu do khách hàng cung cấp và qua khảo sát thị trường với cách tiếp và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Tư vấn TMS đưa ra phương án giá đất cụ thể như sau:

- Giá đất sau khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Giá trị quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.			
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông	18.193,80	13.272.121	241.470.314.093

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ² /49 NĂM)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
	Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50			
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	20.611,20	10.617.697	218.843.471.417
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất	62.189,00	6.636.060	412.689.964.800
Tổng cộng		100.994,00	8.644.115^(*)	873.003.750.310
Làm tròn				873.003.750.000
Bảng chữ: Tám trăm bảy mươi ba tỷ, không trăm lẻ ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng.				

^(*) Giá đất bình quân toàn khu đất, thửa đất cần định giá.

- Giá đất cụ thể trước khi Nhà nước quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ²)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
1	Thời điểm tháng 12/2024: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.	66.983,3	-	188.936.882.626
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	11.846,8	4.345.882	51.484.797.697
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	13.532,9	3.476.706	47.049.911.791
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 100 đến hết thửa đất	41.603,6	2.172.941	90.402.173.138
2	Thời điểm tháng 04/2025: Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.	359,5	-	1.537.920.806

STT	TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ	DIỆN TÍCH (M ²)	GIÁ ĐẤT (ĐỒNG/M ²)	GIÁ TRỊ (ĐỒNG)
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	331,4	4.345.882	1.440.225.374
-	Đường Đặng Văn Trơn (Đoạn tiếp theo đến Sông Cái), từ mét thứ 50 - mét 100	28,1	3.476.706	97.695.433
Tổng cộng		67.342,8	2.828.436(*)	190.474.803.432
Làm tròn				190.474.803.000
Bảng chữ: Một trăm chín mươi tỷ, bốn trăm bảy mươi bốn triệu, tám trăm lẻ ba nghìn đồng.				

(*) Giá đất nông nghiệp bình quân.

12. THỜI HẠN HIỆU LỰC CỦA BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Thời hạn sử dụng kết quả định giá đất trong Báo cáo tính từ ngày phát hành là: 06 tháng.

13. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

Kết quả chỉ phù hợp và có ý nghĩa khi chủ đầu tư hoàn tất phương án đền bù, giải tỏa theo quy định của Luật Đất đai.

Kết quả định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định cho thuê đất không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng phần đất giao thông (15.641 m²) mà chủ đầu tư phải thực hiện và bàn giao cho nhà nước.

Kết quả định giá đất cụ thể được ước tính dựa theo các căn cứ pháp lý được trình bày tại Mục 4 Báo cáo thuyết minh này. Trường hợp các văn bản pháp lý có bất kỳ sự thay đổi, điều chỉnh nào thì kết quả định giá đất này cần được rà soát và tính toán lại.

Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho mục đích giới hạn mà khách hàng đã yêu cầu và đã được ghi tại trang 01 – 05 của Báo cáo này tương ứng với các thông số và pháp lý khách hàng cung cấp. Thẩm định viên hoàn toàn không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về kết quả định giá nếu Báo cáo này được sử dụng ngoài mục đích đã được yêu cầu.

Công việc định giá đất đã được thực hiện theo yêu cầu của Khách hàng và được thẩm định viên thực hiện một cách độc lập và khách quan. Đội ngũ chúng tôi thực hiện định giá với kiến thức chuyên môn và kỹ năng chuyên nghiệp, cũng như kinh nghiệm phân tích đánh giá thị trường, vận dụng các cách tiếp cận và phương pháp định giá phù hợp theo quy định hiện hành.

Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/ hay quyền sử dụng tài sản là do các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. TMS Consultancy sẽ không chịu trách nhiệm trong việc tìm hiểu tính trung thực, pháp lý và nguồn gốc của các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/ hay quyền sử dụng

tài sản. Báo cáo định giá đất này không có giá trị chứng minh hoặc thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu/ hay quyền sử dụng của tài sản của Khách hàng.

Các thông tin mà đơn vị tư vấn đều được cung cấp bởi Khách hàng hay các tổ chức có liên quan và các thông tin mà đơn vị tư vấn thu thập được từ các trang web/nguồn đều được thể hiện trong báo cáo.

Kết quả định giá đất này được thực hiện dựa trên các quy định và chính sách hiện nay của Cơ quan Nhà nước Việt Nam có hiệu lực tại thời điểm thực hiện định giá đất. Trong trường hợp nếu có bất kỳ sự thay đổi của các quy định và/ hoặc thay đổi của các chính sách quản lý của Cơ quan Nhà nước, thì các sự thay đổi này có thể ảnh hưởng đến giá trị của các tài sản được nêu trong Báo cáo này.

Báo cáo này chỉ được sử dụng cho mục đích tư vấn cho Khách hàng về giá trị của bất động sản và được dựa trên sự suy xét và quyết định của Khách hàng theo mục tiêu mà Khách hàng đã yêu cầu. Tất cả các mô tả và nhận xét được thể hiện trong Báo cáo này đều dựa vào hiện trạng và tình trạng thực tế của bất động sản cho mục đích định giá đất đã nêu mà không nhằm mục đích công bố bất kỳ thông tin bảo mật hoặc các hư hỏng, khuyết tật của các tài sản này. Công ty TNHH Tư vấn TMS sẽ hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả và thiệt hại trong trường hợp các mô tả và nhận xét này được sử dụng ngoài mục đích đã nêu trong Chứng thư này.

Chứng thư này phải được thực hiện theo hợp đồng bảo mật thông tin giữa các bên theo quy định hiện hành.

Công ty TNHH Tư vấn TMS thực hiện việc định giá đất này dựa trên tình trạng và điều kiện có sẵn của tài sản tại thời điểm định giá đất. TMS Consultancy sẽ không chịu trách nhiệm cho bất cứ hậu quả và thiệt hại nào mà có thể phát sinh trong suốt quá trình và sau khi kết thúc việc định giá đất; bao gồm các mất mát, thiệt hại, thay đổi sở hữu hoặc thay đổi kết cấu của các tài sản này.

Công ty TNHH Tư vấn TMS chỉ nhận bản sao (bằng điện tử hoặc bằng giấy) các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản được định giá đất. Các thẩm định viên không chịu trách nhiệm xác thực của những tài liệu này với các Cơ quan Nhà nước hay nguồn dữ liệu gốc, bản chính của các hồ sơ tài liệu này.

Các thông tin mà chúng tôi đưa vào sử dụng đều để nguồn tham khảo và các nội dung này được thể hiện tại báo cáo định giá của chúng tôi.

Khách hàng và người được Khách hàng ủy quyền cung cấp các hồ sơ, tài liệu này cho mục đích định giá đất sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và xác thực pháp lý của các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp cho TMS Consultancy của các tài sản: Quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế, kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản yêu cầu định giá đất.

Kết quả định giá đất trên chỉ xác nhận giá trị thị trường trên cơ sở các thông tin và giấy tờ pháp lý về tài sản hiện có tại thời điểm xác định giá đất được thể hiện tại mục 3 – Báo cáo này. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi những thông tin và giấy tờ pháp lý về tài sản định giá phát sinh thay đổi ngoài các pháp lý được sử dụng trong báo cáo.

Các nội dung trong báo cáo này sẽ không có hiệu lực trừ khi được phát hành chính thức và được công nhận bởi Công ty TNHH Tư vấn TMS.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 09 năm 2025

Công ty TNHH Tư Vấn TMS



LÂM QUỐC TIẾN – THẨM ĐỊNH VIÊN

Số thẻ XII17.1864 ngày 21/12/2017

TH.S LÊ QUỐC HƯNG – TỔNG GIÁM ĐỐC

Số thẻ XII17.1758 ngày 21/12/2017