

Số: 146/TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 14 tháng 5 năm 2026

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

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 146/TTKTTNMT ngày 14/5/2026
của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

**Dự án xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho
Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai (đợt 1, đợt 2,
đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa
(nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)**

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

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá.

Tài sản định giá là một phần nằm trong khu vực có quy hoạch chi tiết, đồng bộ, tiếp giáp với các khu đô thị hiện hữu như Aqua City và khu đô thị Izumi City. Khu đất có vị trí tiếp giáp đường Hương Lộ 2, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đã được đầu tư hoàn thiện, kết nối đồng bộ với các dự án lân cận. Khu vực có điều kiện an sinh xã hội tốt, giao thông thuận lợi, phù hợp cho mục đích kinh doanh, sinh sống và làm việc.

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

3. Thời điểm định giá đất:

Đợt 1: ngày 19/6/2018 (Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2018 về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Đợt 2: ngày 25/6/2018 (Căn cứ Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1665/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai).

Đợt 3: ngày 15/5/2017 và ngày 25/6/2018.

+ Ngày 15/5/2017 (Căn cứ Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 về việc Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai xin giao đất và thuê đất (đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư Khu dân cư Long Hưng).



+ Ngày 25/6/2018 (Căn cứ Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 về việc Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý định giá đất:

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

Căn cứ Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định về giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 giai đoạn 2015 – 2019.

- Căn cứ Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tỉnh Đồng Nai 05 giai đoạn 2015 – 2019.

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

- Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô 227,7ha; Chủ đầu tư Liên Hiệp HTX DVNN tổng hợp Đồng Nai).

- Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (Chủ đầu tư Liên Hiệp HTX DVNN tổng hợp Đồng Nai).

- Quyết định số 3624/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai

để xây dựng Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, huyện Long Thành (giao đất đợt 1).

- Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 3624/QĐ-UBND ngày 08/12/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 1).

- Quyết định số 4162/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 1).

- Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh diện tích đất ở ghi tại Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 1).

- Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 1).

- Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất (đợt 2) cho Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai để xây dựng Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, huyện Long Thành (giao đất đợt 2).

- Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính và điều chỉnh diện tích đất ở ghi tại Điều 1, Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai. (giao đất đợt 2)

- Quyết định số 1665/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 2).

- Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1665/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 2).

- Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai xin giao đất và thuê đất (đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư Khu dân cư Long Hưng (giao đất đợt 3).

- Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 3).

TRƯỜNG
NG T
THU
HUY
D
N

- Bản vẽ thuyết minh tổng hợp dự án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã thẩm định kèm theo tờ trình 24/TTr-SXD ngày 06/2/2015 của Sở Xây dựng Đồng Nai.

- Bản vẽ thuyết minh tổng hợp dự án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã thẩm định kèm theo tờ trình 237/TTr-SXD ngày 30/8/2017 của Sở Xây dựng Đồng Nai.

- 02 tờ bản đồ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng lên bản đồ địa chính số 4663/2018 và 4664/2018 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 12/6/2018.

- 02 tờ bản đồ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng lên bản đồ địa chính số 13796/2019 và 13797/2019 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 23/12/2019.

- Văn bản số 3551/VPĐK-ĐKTK ngày 16/6/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xử lý hồ sơ xác định vị trí làm cơ sở tính tiền sử dụng đất và thuê đất của Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai.

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

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

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

- **Vị trí khu đất:**

- **Vị trí:** Khu dân cư Long Hưng thuộc xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng), tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Bắc giáp sông rạch Bền Gõ.

+ Phía Nam và Đông Nam giáp khu đô thị Izumi City và Aqua City.

+ Phía Đông giáp một phần khu dân cư hiện hữu.

+ Phía Tây giáp sông Đồng Nai.

- **Diện tích và loại đất định giá:**

TT	Thời điểm	Diễn giải	Diện tích (m ²)
Đợt 1	19/6/2018	Đất ở	389.601,0
		Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	10.793,4
		Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	470,3
		Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	3.746,3
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	28.642,4

TT	Thời điểm	Diễn giải	Diện tích (m ²)
		Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	250,4
		Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	4.702,4
		Đất trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	200,0
Đợt 2	25/06/2018	Đất ở	308.771,4
		Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	1.754,0
		Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.449,7
		Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	644,8
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	59.110,5
		Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	1.721,6
		Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	3.883,3
		Đất trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	200,0
Đợt 3	15/05/2017	Đất ở (đất ở nhà liên kế, biệt thự và đất ở chung cư)	24.434,3
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	3.051,4
		Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	14,9
	25/06/2018	Đất ở	24.014,9
		Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	3.055,8
		Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	14,9

5.2 Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

- Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và 02 tờ bản đồ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng lên bản đồ địa chính số 4663/2018 và 4664/2018 tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 12/6/2018.

- Văn bản số 3551/VPĐK-ĐKTK ngày 16/6/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xử lý hồ sơ xác định vị trí làm cơ sở tính tiền sử dụng đất và thuê đất của Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai.

Căn cứ khoản 2, Điều 1 sửa đổi, bổ sung khoản 4, khoản 5, Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: "4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65".

*** Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:**

Loại đất	Diễn giải	Giá đất theo quy định (đồng/m ²)
Đất ở nông thôn	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	500.000
Đất thương mại dịch vụ	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000
Đất giáo dục	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000
Đất văn hóa	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000
Đất y tế	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000

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

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Kết hợp với khảo sát điều tra ngoài thực địa, Đơn vị tư vấn ước tính các mức độ chênh lệch của khu đất trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 là: yếu tố độ rộng đường giao thông, yếu tố khoảng cách đến trung tâm thương mại, số mặt đường tiếp giáp và yếu tố cảnh quan đối diện công viên sông hồ của tài sản so sánh (TSSS) và tài sản định giá (TSDG) như sau:

- Độ rộng đường giao thông tối đa 20%.
- Tiếp giáp đối diện tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, y tế, thương mại) tối đa 15%.
- Yếu tố cảnh quan tiếp giáp, đối diện sông tối đa 15%.
- Số mặt đường tiếp giáp (lô góc so với lô nội bộ) tối đa 20%.

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

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

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

Dự án Khu dân cư Long Hưng được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với quy mô khoảng 227,7 ha trong giai đoạn từ năm 2012; đến năm 2015 được điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và tiếp tục được điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 vào năm 2017. Đến nay, khu dân cư Long Hưng đã được đầu tư xây dựng, đưa vào hoạt động và phát sinh các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường. Do đó, nhằm đảm

bảo tính khách quan trong việc xác định tiền sử dụng đất phát sinh do điều chỉnh quy hoạch chi tiết, Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra khảo sát các thửa đất chuyển nhượng đã hình thành trong dự án để ước tính giá đất cụ thể, làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Từ năm 2017 đến nay, các thửa đất trong khu vực đã phát sinh nhiều lần giao dịch chuyển nhượng, dẫn đến sự thay đổi liên tục về chủ sử dụng đất. Do đó, việc xác minh và phỏng vấn trực tiếp chủ sử dụng đất tại thời điểm năm 2017, năm 2018 gặp nhiều khó khăn (do chủ sử dụng gốc tại thời điểm năm 2017, năm 2018 hiện không còn sở hữu đất và đã chuyển nhượng cho bên thứ ba; nhiều trường hợp không còn cư trú tại địa phương hoặc không thể liên hệ).

Để đảm bảo tính phù hợp và khách quan trong việc xác định giá đất cụ thể, Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra giá đất thị trường thông qua phỏng vấn trực tiếp người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng tại thửa đất được điều tra hoặc các hộ dân lân cận tại thời điểm hiện tại, kết hợp với thu thập dữ liệu chính thức từ Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp (tại văn bản số 6602/VPĐK-TTLL ngày 22/12/2025 kèm theo danh sách 521 thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Thông qua các nguồn dữ liệu trên, đặc biệt là các hợp đồng chuyển nhượng lần đầu được ký kết trực tiếp giữa Chủ đầu tư và người sử dụng đất tại thời điểm năm 2017, năm 2018 kết hợp với điều tra khảo sát Đơn vị tư vấn đánh giá: Giá trị ghi trên hợp đồng tại thời điểm 2017 và năm 2018 là phù hợp, các giao dịch này phản ánh được giá trị thực tế của thị trường đất đai tại thời điểm đó.

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

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

Qua khảo sát, Đơn vị tư vấn nhận thấy trên địa bàn tỉnh có chung cư Pegasus tọa lạc tại đường Võ Thị Sáu, (phường Quyết Thắng cũ) và chung cư AmBer Court tọa lạc tại đường D2 (phường Quyết Thắng cũ), tỉnh Đồng Nai cũ có quy mô tương đồng với tài sản định giá. Do việc tính toán tại thời điểm điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 năm 2018, nên việc điều tra trực tiếp chủ sử dụng tòa nhà rất khó khăn (do chủ sử dụng gốc tại thời điểm 2018 hiện không còn sở hữu nhà và đã chuyển nhượng cho bên thứ ba; quy định của tòa nhà đối với người ngoài không được tự ý vào chung cư...). Do đó, Đơn vị tư vấn điều tra phỏng vấn trực tiếp từ lễ tân và chủ sử dụng căn hộ nhà chung cư trong tòa nhà Pegasus. Thu thập các hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp (tại văn bản số 6602/VPĐK-TTLL ngày 22/12/2025 kèm theo danh sách 31 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn hộ chung cư). Giá trị ghi trên hợp đồng tại

thời điểm 2018 là phù hợp, các giao dịch này phản ánh được giá trị thực tế của thị trường đất đai tại thời điểm đó.

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

Tại thời điểm tính tiền năm 2017, năm 2018 các trường hợp thuê mặt bằng thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2017 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng năm 2018 trở về trước.

- Tại mục h3, Điều 4, tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019.

Đơn vị tư vấn xác định giá đất thương mại, dịch vụ dựa trên tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất thương mại dịch vụ (TMD) và giá đất ở (ONT) trong Bảng giá đất ban hành tại thời điểm định giá, quy trực tiếp từ giá trị đất ở theo thời hạn sử dụng đất để ước tính giá đất cụ thể cho đất có mục đích thương mại dịch vụ của dự án nêu trên, trình Tổ giúp việc và Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, quyết định lựa chọn phương án giá đất.

*** Đối với phần đất có mục đích đất giáo dục, đất văn hóa, đất y tế, đất trung tâm hành chính, đất khu xử lý nước thải, đất Trạm BTS.**

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

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

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tính Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: “4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65”

Vì vậy, để xác định giá đất cho hình thức đặc thù trên Đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch (%) từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất giai đoạn 2015 - 2019 đề xuất giá đất cho thửa đất cần định giá cụ thể.

Sơ đồ vị trí khu dân cư Long Hưng tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai



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

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

Căn cứ bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 và kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về giá đất.

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

Nhận xét: Khu đất tính tiền sử dụng đất do thay đổi quy hoạch chi tiết cục bộ có mục đích là đất ở. Tại thời điểm định giá không có trường hợp khu dân cư nào

chuyển nhượng có quy mô, diện tích, điều kiện tương đồng với khu định giá. Vì vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

Phương pháp thu nhập: được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.

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

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

Nhận xét: Thửa đất định giá mục đích nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức thay đổi quy hoạch chi tiết cục bộ. Vì vậy đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

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

Nhận xét: Các thửa đất định giá không đủ điều kiện áp dụng đối với phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Tại khu vực lân cận có nhiều tài sản có mục đích sử dụng như tài sản ước tính được tổng doanh thu và tổng chi phí phát triển dự án.

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 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.

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin giá các hợp đồng chuyển nhượng đất ở, căn hộ chung cư; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về giá đất. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể.

II. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất khu dân cư Long Hưng.

Bước 1: Xác định các yếu tố hình thành doanh thu, chi phí trong phương pháp thặng dư.

1.1 Tỷ lệ tăng giá bán.

a) Tỷ lệ tăng giá bán tại thời điểm định giá năm 2017:

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

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

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 101,54% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng giá bán tại thời điểm năm 2017 là 1,54% năm.

b) Tỷ lệ tăng giá bán tại thời điểm định giá năm 2018:

Năm	2015	2016	2017	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	98,38	102,5	104,29	101,72

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 101,72% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng giá bán tại thời điểm năm 2018 là 1,72% năm.

1.2 Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng.

- Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-SXD ngày 21/3/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV và cả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 57/QĐ-SXD ngày 17/03/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV và cả năm 2014 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

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

- Căn cứ Quyết định số 95/QĐ-SXD ngày 11/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố chỉ số xây dựng tháng 01, 02, 03 và Quý I năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

a) Tỷ lệ trượt giá xây dựng năm 2017

Trên cơ sở tính bình quân 3 năm liên tục chỉ số giá xây dựng công trình do Sở Xây dựng tỉnh công bố gắn với thời điểm định giá (gồm năm 2013, năm 2014, năm 2016 và năm 2017).

Do năm 2017 được tính tại năm gốc 2015, Vì vậy đơn vị tư vấn quy đổi chỉ số giá năm 2013, năm 2014 (được tính tại năm gốc 2011) về năm gốc 2015 để tính bình quân trượt giá theo quy định. Căn cứ Thông tư 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng, được tính như sau:

1. Chuyển đổi giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo giá năm gốc cũ về giá năm gốc mới:

$$\text{Giá trị chỉ số giá kỳ công bố theo năm gốc mới} = \text{Giá trị chỉ số giá xây dựng kỳ công bố theo năm gốc cũ} \times \frac{\text{Giá trị chỉ số giá năm công bố đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc theo giá năm gốc mới}}{\text{Giá trị chỉ số giá năm công bố đầu tiên khi thay đổi thời điểm gốc theo giá năm gốc cũ}}$$

Cụ thể:

	Hạng mục	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Năm gốc	2011=100	2011=100	2015=100
	Công trình nhà ở	115,16	117,32	115,65
	Năm gốc 2015	99,58	101,44	100
2	Trụ sở cơ quan, văn phòng	118,11	120,35	119,48
	Năm gốc 2015	98,85	100,73	100
3	Công trình đường	116,87	120,05	124,30
	Năm gốc 2015	94,02	96,58	100
4	Công trình cấp nước	117,51	119,16	116,37
	Năm gốc 2015	100,98	102,40	100
5	Công trình thoát nước	107,24	110,90	112,54
	Năm gốc 2015	95,29	98,54	100

Theo số liệu Chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công bố có bảng số liệu sau:

TT	Hạng mục	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2017	Bình Quân (%)
1	Năm gốc	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	
	Công trình nhà ở	99,58	101,44	100,94	100,94	
	Năm sau/năm trước		101,87	99,51	100,00	100,46
2	Trụ sở cơ quan, văn phòng	98,85	100,73	100,71	100,71	
	Năm sau/năm trước		101,90	99,98	100,00	100,63
3	Công trình đường	94,02	96,58	100,68	100,68	
	Năm sau/năm trước		102,72	104,25	100,00	102,32
4	Công trình cấp nước	100,98	102,40	101,12	101,12	
	Năm sau/năm trước		101,41	98,75	100,00	100,05
5	Công trình thoát nước	95,29	98,54	99,98	99,98	
	Năm sau/năm trước		103,41	101,46	100,00	101,62

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá tháng 5/2017. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ trượt giá chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình đất ở là: **100,46%**

+ Đối với công trình hạ tầng chung là: $(102,32\% + 100,05\% + 101,62\%) / 3 = 101,33\%$

b) Tỷ lệ trượt giá xây dựng năm 2018

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

	Hạng mục	2014	2015	2016	2017	Bình Quân (%)
1	Năm gốc	2015=100	2015=100	2015=100	2015=100	
	Công trình nhà ở	101,44	100,00	100,94	103,84	
	Năm sau/năm trước		98,58	100,94	102,87	100,80
2	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100,73	100,00	100,71	102,12	
	Năm sau/năm trước		99,28	100,71	101,40	100,46
3	Công trình đường	96,58	100,00	100,68	103,61	
	Năm sau/năm trước		103,54	100,68	102,91	102,38
4	Công trình cấp nước	102,40	100,00	101,12	101,06	
	Năm sau/năm trước		97,66	101,12	99,94	99,57
5	Công trình thoát nước	98,54	100,00	99,98	100,65	
			101,48	99,98	100,67	100,71

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá tháng 6/2018. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ trượt giá chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình đất ở là: **100,80%**

+ Đối với công trình hạ tầng chung là: $(102,38\% + 99,57\% + 100,71\%) / 3 = 100,89\%$

1.3 Tỷ suất chiết khấu.

a) Tỷ suất chiết khấu tính tại thời điểm năm 2017.

Đề xuất **10,84%** tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai...). Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2016	Quý III/2016	Quý IV/2016	Quý I/2017	Bình Quân (%)
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2016	Quý III/2016	Quý IV/2016	Quý I/2017	Bình Quân (%)
4	VCB Chi nhánh Đồng Nai	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
5	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
6	VCB chi nhánh Đồng Đồng Nai	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
7	AGRI Chi nhánh Đồng Nai	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
8	AGRI Chi nhánh Bắc Đồng Nai	12,50	12,50	12,00	10,50	11,88
9	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	10,60	10,60	10,60	11,10	10,73
Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm						10,84%

b) Tỷ suất chiết khấu tính tại thời điểm năm 2018.

Đề xuất **10,84%** tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai...). Cụ thể:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2017	Quý III/2017	Quý IV/2017	Quý I/2018	Bình Quân (%)
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11,00	11,00	11,00	11,00	11,00
5	VCB Chi nhánh Đồng Nai	9,70	9,70	9,70	9,60	9,68
6	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	9,70	9,70	9,70	9,60	9,68
7	VCB chi nhánh Đồng Đồng Nai	10,10	10,10	10,10	10,10	10,10
7	AGRI Chi nhánh Đồng Nai	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
8	AGRI Chi nhánh Bắc Đồng Nai	10,50	12,00	12,00	12,00	11,63
9	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	11,10	11,10	11,10	10,60	10,98
Bình quân lãi suất gửi tiết kiệm các ngân hàng/năm						10,84%

1.4 Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư

a) Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư tại thời điểm năm 2017.

Thời điểm định giá là 15/5/2017. Vì vậy, cần điều chỉnh suất vốn đầu tư về thời điểm quý I năm 2017. Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư được tính trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý I năm 2017 so với chỉ số giá xây dựng quý IV năm 2016.

TT	Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2015 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2017 so với Quý IV/2016
		Quý IV/2016	Quý I/2017	
1	Công trình nhà ở	102,53%	104,84%	102,25%
Bình quân				102,25%

TT	Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2015 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2017 so với Quý IV/2016
		Quý IV/2016	Quý I/2017	
2	Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	99,12%	105,06%	105,99%
3	Công trình cấp nước	103,23%	100,92%	97,76%
4	Công trình thoát nước	100,43%	101,21%	100,78%
Bình quân				101,51%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 102,25%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng là: 101,51%

b) Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư tại thời điểm năm 2018.

Thời điểm định giá là 19/6/2017 và 25/6/2017. Vì vậy, cần điều chỉnh suất vốn đầu tư về thời điểm quý I năm 2018. Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư được tính trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý I năm 2018 so với chỉ số giá xây dựng quý IV năm 2017.

TT	Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2015 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý I/2018 so với Quý IV/2016
		Quý IV/2017	Quý I/2018	
1	Công trình nhà ở	105,55%	105,53%	99,98%
Bình quân				99,98%
2	Công trình đường nhựa asphan, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	106,69%	104,79%	98,22%
3	Công trình cấp nước	101,77%	101,35%	99,59%
4	Công trình thoát nước	101,59%	101,44%	99,85%
Bình quân				99,22%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 99,98%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng là: 99,22%

1.5 Các yếu tố khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Phụ lục I, Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.
- Tỷ lệ lấp đầy (diện tích sàn xây dựng cho thuê hoặc bán để tạo ra doanh thu) là 75%.

Bước 2: Ước tính giá đất ở dự án khu dân cư Long Hưng

2.1 Ước tính giá đất ở dự án khu dân cư Long Hưng tại thời điểm thay đổi cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

2.1.1 Xác định giá mặt bằng chung theo lộ giới trong dự án khu dân cư Long Hưng.

*** Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất**

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

*** Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất (Tổng 3 phân khu 1,2,3):**

Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
ĐẤT CẤP KHU Ở	2.158.388,0	
Đất ở	1.039.057,0	47,90
Chung cư	225.530,0	10,40
Nhà liên kế	332.602,0	15,33
Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0	3,32
Biệt thự	408.887,0	18,85
Đất công cộng dịch vụ	182.719,0	8,42
Đất trung tâm hành chính	2.920,0	0,13
Nhà văn hóa	4.406,0	0,20
Đất giáo dục	105.585,0	4,87
Đất y tế	1.972,0	0,09
Đất thương mại dịch vụ	67.836,0	3.013,00
Đất cây xanh mặt nước	296.203,0	13,66
Cây xanh công viên, TDTT	146.040,0	6,73
Cây xanh cảnh quan ven sông	66.609,0	3,07
Mặt nước	83.554,0	3,85
Đất giao thông	640.409,0	29,53
Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	10.632,0	0,49
Khu xử lý nước thải	10.078,0	0,46
Trạm BTS	500,0	0,02
Trạm biến áp	54,0	0,002
ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	107.925,0	
Hương lộ 2	102.212,0	
Đất công trình tôn giáo (hiện hữu)	5.713,0	
TỔNG	2.276.945,0	

*** Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất Phân khu 1.**

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	554.888,0	100%
I	Đất ở	272.783,0	49,16%
	Chung cư	99.849,0	

	Biệt thự	172.934,0	
II	Đất công cộng dịch vụ	74.038,0	13,34%
	Đất giáo dục	15.537,0	
	Đất thương mại dịch vụ	58.501,0	
III	Đất cây xanh mặt nước	89.553,0	16,14%
	Cây xanh công viên, TDTT	30.413,0	
	Cây xanh cảnh quan ven sông	25.636,0	
	Mặt nước	33.503,0	
IV	Đất giao thông	118.414,0	21,34%
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	100,0	0,02%
	Trạm BTS	100,0	
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	56.275,0	
	Hương lộ 2	50.562,0	
	Đất công trình tôn giáo	5.713,0	
	TỔNG	611.173,0	

*** Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất Phân khu 2.**

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	859.797,0	100
I	Đất ở	401.938,0	46,75
I.1	Chung cư	65.954,0	7,67
I.2	Nhà liên kế	230.599,0	26,82
I.3	Biệt thự	105.385,0	12,26
II	Đất công cộng dịch vụ	57.147,0	6,65
	Trung tâm hành chính	2.920,0	0,34
	Đất giáo dục	42.920,0	4,99
	Đất y tế	1.972,0	0,23
	Đất thương mại dịch vụ	9.335,0	1,09
III	Đất cây xanh mặt nước	117.631,0	13,68
	Cây xanh công viên, TDTT	83.964,0	9,67
	Cây xanh cảnh quan ven sông	19.401,0	2,26
	Mặt nước	14.266,0	1,61
IV	Đất giao thông	277.637,0	32,29
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.444,0	0,63
	Khu xử lý nước thải	5.190,0	0,6
	Trạm BTS	200,0	0,02
	Trạm biến áp	54,0	0,01
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	27.284,0	
	Hương lộ 2	27.284,0	
	TỔNG	887.081,0	

*** Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất Phân khu 3.**

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	754.334,0	100
I	Đất ở	364.335,0	48,3
	Chung cư	59.726,0	7,92
	Nhà liên kế	102.002,0	13,52
	Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0	9,55
	Biệt thự	130.569,0	17,31
II	Đất công cộng dịch vụ	51.534,0	6,83
	Nhà văn hóa	4.406,0	0,58
	Đất giáo dục	47.128,0	6,25
III	Đất cây xanh mặt nước	89.019,0	11,8

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Cây xanh công viên, TĐTT	31.663,0	4,2
	Cây xanh cảnh quan ven sông	21.572,0	2,86
	Mặt nước	35.785,0	4,74
IV	Đất giao thông	244.358,0	32,39
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.088,0	0,67
	Khu xử lý nước thải	4.888,0	0,65
	Trạm BTS	200,0	0,03
B	ĐẤT CẤP ĐỘ THỊ	24.366,0	
	Hương lộ 2	24.366,0	
	TỔNG	778.700,0	

a) Thông tin đầu vào để định giá đất

- Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trên địa bàn tỉnh chưa được xây dựng, chưa có sản giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản nên không có thông tin về giá đất được ghi nhận.

- Trên cơ sở Quyết định số 685/QĐ-SoNNMT ngày 09/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, sử dụng đất đối với Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai). Đơn vị tư vấn đã có Văn bản số 1767/TTKTTNMT_QHGD ngày 17/12/2025 gửi Văn phòng Đăng ký Đất đai để được cung cấp tất cả các giao dịch trên địa bàn phường Long Hưng trong 02 năm trở lại tính đến thời điểm định giá năm 2017 và năm 2018, để làm cơ sở ước tính giá đất cho khu đất cần định giá.

b) Kết quả xác định giá đất ở mặt bằng chung:

Theo kết quả thu thập thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTTL ngày 22/12/2025 trong thời gian 02 năm tính đến tháng 6 năm 2018 ghi nhận 521 trường hợp giá hợp đồng chuyển nhượng tất cả các vị trí trong khu dân cư Long Hưng, cụ thể:

STT	Tờ BD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
1	5	1175	100,0	21/11/2016	746.286.700	7.462.867	10m	
2	5	1176	100,0	21/11/2016	746.286.700	7.462.867	10m	
3	5	1192	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m	
4	5	1193	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m	
5	5	1194	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m	
6	5	1195	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m	
7	9	850	100,0	23/09/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
8	9	852	100,0	17/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
9	9	854	100,0	04/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
10	9	855	100,0	04/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
11	9	856	100,0	02/11/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
12	9	857	100,0	02/11/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
13	9	858	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HBCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
14	9	862	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
15	9	866	100,0	21/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
16	9	869	100,0	15/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
17	9	871	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
18	10	1000	100,0	14/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
19	10	1001	100,0	22/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
20	10	1002	100,0	27/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
21	10	1003	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
22	10	1004	100,0	05/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
23	10	1005	100,0	14/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
24	10	1009	100,0	13/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
25	10	1168	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
26	10	1171	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
27	10	1172	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
28	10	1177	100,0	08/03/2017	710.000.000	7.100.000	10m	
29	10	1179	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
30	10	1184	100,0	04/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
31	10	1185	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
32	10	1186	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
33	10	1187	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
34	10	1188	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
35	10	1189	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
36	11	2219	100,0	31/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
37	11	2222	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
38	11	2226	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
39	11	2227	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
40	11	2232	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
41	11	2233	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
42	11	2234	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
43	11	2236	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
44	11	2240	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
45	11	2241	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
46	11	2242	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
47	11	2244	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
48	11	2262	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
49	11	2263	100,0	16/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
50	11	2264	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
51	11	2265	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
52	11	2268	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
53	11	2269	100,0	25/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
54	11	2270	100,0	25/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
55	11	2274	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
56	11	2337	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
57	11	2338	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
58	11	2339	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
59	11	2342	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
60	11	2344	100,0	24/03/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
61	11	2345	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
62	11	2346	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
63	11	2347	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
64	11	2397	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
65	11	2398	100,0	24/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
66	11	2400	100,0	21/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
67	11	2401	100,0	21/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
68	11	2406	100,0	10/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
69	11	2407	100,0	10/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
70	11	2409	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
71	11	2992	100,0	11/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	

TRU
KỶ
TÀI NI
MÔI
ĐỒ

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
72	11	2993	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
73	11	2994	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
74	11	2995	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
75	11	2997	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
76	9	876	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
77	9	877	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
78	9	879	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
79	9	880	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
80	9	881	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
81	9	882	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
82	9	883	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
83	9	884	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
84	9	885	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
85	9	886	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
86	9	887	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
87	9	888	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
88	9	889	100,0	12/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
89	9	890	100,0	24/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
90	9	891	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
91	9	892	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
92	9	893	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
93	9	894	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
94	9	901	100,0	07/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
95	9	905	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
96	9	906	100,0	03/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
97	9	907	100,0	11/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
98	9	908	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
99	9	910	100,0	13/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
100	9	912	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
101	9	913	100,0	27/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
102	9	914	100,0	08/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
103	9	915	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
104	9	916	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
105	9	917	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
106	9	923	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
107	9	925	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
108	9	930	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
109	9	932	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
110	9	933	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
111	9	934	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
112	9	935	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
113	9	936	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
114	9	939	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
115	9	939	100,0	06/02/2018	800.000.000	8.000.000	11m	
116	9	940	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
117	9	941	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
118	9	942	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
119	9	943	100,0	05/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
120	9	944	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
121	9	945	100,0	01/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
122	9	948	100,0	03/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
123	9	949	100,0	03/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
124	9	950	100,0	17/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
125	9	952	100,0	04/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
126	9	954	100,0	20/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
127	9	955	100,0	19/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
128	9	957	100,0	16/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
129	9	958	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
130	9	959	100,0	01/03/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
131	9	962	100,0	02/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
132	9	963	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
133	9	964	100,0	08/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
134	10	892	100,2	11/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	
135	10	893	100,2	11/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	
136	10	894	100,2	25/03/2017	801.600.000	8.000.000	11m	
137	10	907	100,0	27/09/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
138	10	913	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
139	10	917	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
140	10	918	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
141	10	919	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
142	10	920	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
143	10	921	100,0	17/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
144	10	923	100,0	10/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
145	10	924	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
146	10	926	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
147	10	930	100,0	26/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
148	10	931	100,0	26/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
149	10	933	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
150	10	938	100,0	16/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
151	10	943	100,0	20/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
152	10	944	99,9	04/10/2016	709.290.000	7.100.000	11m	
153	10	946	100,0	10/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
154	10	948	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
155	10	950	100,0	31/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
156	10	952	100,0	21/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
157	10	954	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
158	10	955	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
159	10	956	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
160	10	957	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
161	10	961	100,0	12/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
162	10	962	100,0	21/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
163	10	965	100,0	02/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
164	10	966	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
165	10	967	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
166	10	968	100,0	22/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
167	10	969	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
168	10	970	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
169	10	971	100,0	18/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
170	10	972	100,0	18/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
171	10	973	100,0	25/03/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
172	10	974	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
173	10	975	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
174	10	976	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
175	10	979	100,0	23/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
176	10	981	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
177	10	982	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
178	10	984	100,0	31/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
179	10	985	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
180	10	986	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
181	10	987	100,0	25/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
182	10	988	100,0	20/02/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
183	10	991	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
184	10	992	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
185	10	993	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
186	10	1013	100,1	01/12/2016	710.000.000	7.092.907	11m	
187	10	1014	100,2	30/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	



STT	Tờ ĐĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
188	10	1015	100,0	27/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
189	10	1016	100,2	25/03/2017	801.600.000	8.000.000	11m	
190	10	1017	100,2	24/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	
191	10	1018	100,1	24/11/2016	710.000.000	7.092.907	11m	
192	10	1019	100,1	17/03/2017	800.800.000	8.000.000	11m	
193	10	1020	100,1	25/11/2016	710.000.000	7.092.907	11m	
194	10	1021	100,1	16/03/2017	800.000.000	7.992.008	11m	
195	10	1022	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
196	10	1024	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
197	10	1025	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
198	10	1026	100,0	13/04/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
199	10	1027	100,0	29/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
200	10	1028	100,0	29/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
201	10	1030	100,0	17/04/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
202	10	1031	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
203	10	1032	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
204	10	1033	100,0	03/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
205	10	1034	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
206	10	1037	100,0	20/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
207	10	1038	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
208	10	1039	100,0	14/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
209	10	1040	100,0	24/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
210	10	1041	100,0	14/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
211	10	1042	100,0	13/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
212	10	1043	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
213	10	1044	100,0	24/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
214	10	1045	100,0	20/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
215	10	1056	100,2	10/01/2017	711.420.000	7.100.000	11m	
216	10	1057	100,3	13/01/2017	712.130.000	7.100.000	11m	
217	10	1058	100,6	21/01/2017	713.550.000	7.092.942	11m	
218	10	1059	100,0	28/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
219	10	1062	100,3	20/09/2016	710.000.000	7.078.764	11m	
220	10	1063	100,4	09/12/2016	712.130.000	7.092.928	11m	
221	10	1065	100,4	23/12/2016	712.130.000	7.092.928	11m	
222	10	1066	100,4	28/11/2016	710.000.000	7.071.713	11m	
223	10	1067	100,4	09/12/2016	712.840.000	7.100.000	11m	
224	10	1071	100,6	13/12/2016	713.550.000	7.092.942	11m	
225	10	1072	100,7	07/03/2017	804.800.000	7.992.056	11m	
226	10	1073	100,6	23/01/2017	714.260.000	7.100.000	11m	
227	10	1074	100,5	09/12/2016	712.840.000	7.092.935	11m	
228	10	1078	100,5	05/12/2016	710.000.000	7.064.677	11m	
229	10	1079	100,5	05/12/2016	710.000.000	7.064.677	11m	
230	10	1080	100,5	25/11/2016	710.000.000	7.064.677	11m	
231	10	1081	100,3	25/11/2016	710.000.000	7.078.764	11m	
232	10	1082	100,0	09/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
233	10	1083	99,9	13/03/2017	710.000.000	7.107.107	11m	
234	10	1084	99,8	03/01/2017	710.000.000	7.114.228	11m	
235	10	1085	99,7	03/01/2017	710.000.000	7.121.364	11m	
236	10	1086	99,6	19/01/2017	710.000.000	7.128.514	11m	
237	10	1087	99,6	06/12/2016	706.450.000	7.092.871	11m	
238	10	1089	99,7	06/01/2017	695.800.000	6.978.937	11m	
239	10	1091	100,0	12/12/2016	709.290.000	7.092.900	11m	
240	10	1092	100,0	21/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
241	10	1095	100,2	12/12/2016	710.710.000	7.092.914	11m	
242	10	1096	100,1	18/02/2017	710.710.000	7.100.000	11m	
243	10	1098	100,0	27/02/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
244	10	1099	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
245	10	1100	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
246	10	1103	100,1	25/03/2017	800.800.000	8.000.000	11m	
247	10	1104	100,2	13/04/2017	800.800.000	7.992.016	11m	
248	10	1105	100,3	30/03/2017	801.600.000	7.992.024	11m	
249	10	1106	100,4	07/04/2017	803.200.000	8.000.000	11m	
250	10	1107	100,5	17/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m	
251	10	1108	100,5	14/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m	
252	10	1109	100,5	16/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m	
253	10	1110	100,5	23/01/2017	712.840.000	7.092.935	11m	
254	10	1111	100,4	01/12/2016	710.000.000	7.071.713	11m	
255	10	1143	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
256	10	1145	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
257	10	1146	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
258	10	1147	99,5	14/11/2016	710.000.000	7.135.678	11m	
259	11	1229	98,0	17/03/2017	825.000.000	8.418.367	11m	
260	11	1233	100,0	21/04/2017	900.000.000	9.000.000	11m	
261	11	1234	100,0	21/04/2017	900.000.000	9.000.000	11m	
262	11	2247	100,0	20/02/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
263	11	2248	100,0	03/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
264	11	2249	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
265	11	2250	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
266	11	2251	100,0	13/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
267	11	2252	100,0	23/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
268	11	2253	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
269	11	2254	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
270	11	2255	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
271	11	2256	100,0	06/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
272	11	2257	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
273	11	2258	100,0	05/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
274	11	2259	100,0	13/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
275	11	2277	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
276	11	2278	100,0	15/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
277	11	2280	100,0	18/08/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
278	11	2281	100,0	18/08/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
279	11	2282	100,0	22/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
280	11	2283	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
281	11	2284	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
282	11	2285	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
283	11	2286	100,0	22/02/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
284	11	2288	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
285	11	2289	100,0	11/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
286	11	2292	100,0	22/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
287	11	2293	100,0	22/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
288	11	2294	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
289	11	2295	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
290	11	2296	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
291	11	2297	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
292	11	2298	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
293	11	2299	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
294	11	2300	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
295	11	2301	100,0	16/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
296	11	2302	100,0	15/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
297	11	2303	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
298	11	2304	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
299	11	2307	100,0	04/09/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
300	11	2308	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
301	11	2309	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
302	11	2310	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
303	11	2311	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
304	11	2312	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
305	11	2313	100,0	19/08/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
306	11	2314	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
307	11	2315	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
308	11	2316	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
309	11	2317	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
310	11	2322	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
311	11	2323	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
312	11	2324	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
313	11	2325	100,0	04/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
314	11	2326	100,0	15/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
315	11	2327	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
316	11	2328	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
317	11	2329	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
318	11	2330	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
319	11	2331	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
320	11	2331	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
321	11	2332	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
322	11	2333	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
323	11	2353	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
324	11	2355	100,0	10/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
325	11	2357	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
326	11	2359	100,0	24/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
327	11	2360	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
328	11	2361	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
329	11	2362	100,0	26/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
330	11	2363	100,0	07/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
331	11	2364	100,0	12/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
332	11	2367	100,0	03/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
333	11	2368	100,0	12/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
334	11	2369	100,0	27/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
335	11	2370	100,0	20/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
336	11	2371	100,0	29/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
337	11	2372	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
338	11	2373	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
339	11	2374	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
340	11	2375	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
341	11	2376	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
342	11	2377	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
343	11	2378	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
344	11	2382	100,0	08/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
345	11	2383	100,0	06/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
346	11	2384	100,0	27/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
347	11	2385	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
348	11	2386	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
349	11	2387	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
350	11	2389	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
351	11	2390	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
352	11	2391	100,0	07/03/2018	800.000.000	8.000.000	11m	
353	11	2393	100,0	24/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
354	11	2394	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
355	11	2486	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
356	11	2487	102,4	25/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
357	11	2488	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
358	11	2489	102,4	22/08/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
359	11	2490	102,4	22/08/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
360	11	2491	102,4	02/10/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
361	11	2492	102,4	24/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
362	11	2493	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
363	11	2494	102,4	07/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
364	11	2495	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
365	11	2496	102,4	14/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
366	11	2497	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
367	11	2498	102,4	07/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
368	11	2499	103,6	27/03/2017	991.452.000	9.570.000	11m	
369	11	2500	103,9	23/03/2017	994.323.000	9.570.000	11m	
370	11	2501	102,4	29/08/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
371	11	2502	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
372	11	2503	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
373	11	2504	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
374	11	2557	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
375	11	2558	102,1	28/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
376	11	2561	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
377	11	2561	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
378	11	2562	102,1	25/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
379	11	2563	102,1	28/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
380	11	2564	102,1	03/04/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
381	11	2565	102,1	31/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
382	11	2566	102,1	31/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
383	11	2570	107,4	22/01/2018	977.340.000	9.100.000	11m	
384	11	2571	107,7	18/12/2016	865.450.000	8.035.747	11m	
385	11	2572	104,9	28/04/2016	969.276.000	9.240.000	11m	
386	11	2598	102,7	28/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
387	11	2599	102,7	29/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
388	11	2600	102,7	29/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
389	11	2601	102,7	02/11/2016	822.950.000	8.013.145	11m	
390	11	2603	102,7	24/11/2016	822.950.000	8.013.145	11m	
391	11	2604	102,7	25/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
392	11	2610	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
393	11	2931	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
394	11	2932	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
395	11	2933	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
396	11	2934	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
397	11	2935	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
398	11	2936	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
399	11	2937	100,0	14/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
400	11	2938	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
401	11	2939	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
402	11	2940	100,0	10/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
403	11	2941	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
404	11	2942	100,0	09/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
405	11	2943	100,0	03/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
406	11	2944	100,0	28/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
407	11	2948	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
408	11	2949	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
409	11	2950	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
410	11	2951	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
411	11	2952	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
412	11	2953	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
413	11	2954	100,0	20/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
414	11	2955	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
415	11	2957	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
416	11	2958	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
417	11	2959	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
418	11	2960	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
419	11	2961	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
420	11	2962	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
421	11	2966	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
422	11	2967	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
423	11	2968	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
424	11	2969	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
425	11	2970	100,0	23/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
426	11	2971	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
427	11	2972	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
428	11	2973	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
429	11	2974	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
430	11	2975	100,0	03/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
431	11	2976	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
432	11	2977	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
433	11	2978	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
434	11	2979	100,0	01/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
435	11	2980	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
436	5	1165	100,0	24/01/2018	1.040.000.000	10.400.000	12m	
437	9	974	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
438	9	975	100,0	26/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
439	9	976	100,0	06/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
440	9	977	100,0	26/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
441	9	978	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
442	9	979	100,0	07/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
443	9	981	100,0	21/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
444	9	982	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
445	9	983	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
446	9	984	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
447	9	985	100,0	06/10/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
448	9	986	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
449	9	987	100,0	06/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
450	9	988	100,0	08/10/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
451	9	989	100,0	03/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
452	9	990	100,0	24/03/2017	800.000.000	8.000.000	12m	
453	9	991	100,0	17/04/2017	800.000.000	8.000.000	12m	
454	9	992	100,0	06/01/2017	710.000.000	7.100.000	12m	
455	9	993	100,0	10/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
456	9	994	100,0	25/11/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
457	9	996	100,0	20/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
458	9	999	100,0	24/09/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
459	10	1135	100,0	20/12/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
460	10	1136	100,0	20/12/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
461	10	1194	97,8	20/12/2016	782.400.000	8.000.000	12m	
462	10	1195	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
463	10	1196	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
464	10	1197	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	12m	
465	10	1198	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
466	10	1199	100,0	21/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
467	10	1201	99,2	27/12/2016	794.400.000	8.008.065	12m	
468	11	2619	181,6	26/05/2018	1.929.681.783	10.626.001	12m	
469	11	2620	170,8	26/05/2018	1.814.920.972	10.626.001	12m	
470	11	2621	197,0	26/05/2018	2.093.322.198	10.626.001	12m	
471	11	2860	324,9	30/05/2018	4.061.250.000	12.500.000	12m	
472	11	2861	324,8	29/05/2018	4.060.000.000	12.500.000	12m	
473	11	2539	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
474	11	2540	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
475	11	2541	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
476	11	2542	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
477	11	2543	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
478	11	2545	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
479	11	2546	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
480	11	2547	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
481	11	2548	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
482	11	2549	102,1	05/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
483	11	2550	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
484	11	2551	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
485	11	2552	102,1	30/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
486	11	2553	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
487	11	2554	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
488	11	2555	103,1	31/03/2017	1.134.100.000	11.000.000	13m	
489	11	2556	103,1	31/03/2017	1.134.100.000	11.000.000	13m	
490	11	1177	101,7	29/11/2016	700.000.000	6.882.989	20,5m	
491	11	1182	101,7	27/03/2017	1.118.700.000	11.000.000	20,5m	
492	11	1711	101,6	14/04/2017	1.066.800.000	10.500.000	20,5m	
493	11	2162	104,0	26/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m	
494	11	2163	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m	
495	11	2166	104,0	12/10/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m	
496	11	2167	104,0	12/10/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m	
497	11	2173	104,0	26/06/2017	1.123.200.000	10.800.000	20,5m	
498	11	2175	104,0	18/11/2016	1.042.000.000	10.019.231	20,5m	
499	11	2178	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m	
500	11	2179	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m	
501	11	2186	104,0	08/06/2017	1.235.520.000	11.880.000	20,5m	
502	11	2574	100,0	16/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
503	11	2575	100,0	18/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
504	11	2576	100,0	28/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
505	11	2577	100,0	21/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
506	11	2579	100,0	28/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
507	11	2580	100,0	22/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
508	11	2583	100,0	22/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
509	11	2584	100,0	14/12/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
510	11	2585	100,0	14/12/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
511	11	2586	100,0	21/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
512	11	2587	100,0	21/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
513	11	2588	100,0	21/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
514	11	2591	100,0	20/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
515	11	2592	100,0	31/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
516	11	2593	100,0	18/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
517	11	2594	100,0	31/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
518	11	2595	100,0	30/11/2016	1.200.000.000	12.000.000	20,5m	
519	11	2938	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	20,5m	
520	11	2939	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	20,5m	
521	11	2940	100,0	10/12/2016	800.000.000	8.000.000	20,5m	
Bình quân toàn khu tất cả các tuyến đường						7.966.065		

Căn cứ quy mô và vị trí các khu đất ở được thể hiện trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2015 về việc điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Nhận thấy Dự án có hệ thống các tuyến đường giao thông đối ngoại và đối nội với lộ giới đa dạng, bao gồm các tuyến đường có lộ



giới: 10m, 10,5m, 11m, 12m, 13m, 20,5m, 33m, 45m và 60m (Hương lộ 2). Do đó, để ước tính giá đất tương ứng với các tuyến đường có lộ giới khác nhau, Đơn vị tư vấn thực hiện việc bình quân mặt bằng giá theo từng lộ giới tuyến đường, nhằm đảm bảo mức giá đất xác định phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm định giá.

Sơ đồ các thửa đất chuyển nhượng



Bảng tổng hợp giá mặt bằng chung:

Lộ giới (m)	10m	11m	12m	13m	20,5m
Giá bình quân theo lộ giới (đồng/m ²)	7.705.543	7.712.233	7.970.759	10.117.647	10.283.819
Giá bình quân toàn khu (đồng/m ²)	7.966.065				
Số lượng HĐCN	75	360	37	17	32

Trên cơ sở bình quân giá đất 521 trường hợp chuyển nhượng có mặt bằng bình quân toàn khu là 7.966.065 đồng, các tuyến đường có lộ giới khác nhau xuất hiện rất nhiều mức giá dao động từ 6.882.989 đồng đến 12.000.000 đồng và có giá bình quân tăng dần theo bề rộng lộ giới. Cụ thể:

b.1. Xác định giá đất ở mặt bằng chung đường lộ giới 10m

Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLLT ngày 22/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
1	5	1175	100,0	21/11/2016	746.286.700	7.462.867	10m
2	5	1176	100,0	21/11/2016	746.286.700	7.462.867	10m
3	5	1192	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m
4	5	1193	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m
5	5	1194	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m
6	5	1195	100,0	29/01/2018	900.000.000	9.000.000	10m
7	9	850	100,0	23/09/2016	710.000.000	7.100.000	10m

STT	Tờ ĐĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
8	9	852	100,0	17/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m
9	9	854	100,0	04/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m
10	9	855	100,0	04/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m
11	9	856	100,0	02/11/2016	695.800.000	6.958.000	10m
12	9	857	100,0	02/11/2016	695.800.000	6.958.000	10m
13	9	858	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m
14	9	862	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m
15	9	866	100,0	21/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m
16	9	869	100,0	15/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m
17	9	871	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	10m
18	10	1000	100,0	14/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m
19	10	1001	100,0	22/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
20	10	1002	100,0	27/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m
21	10	1003	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
22	10	1004	100,0	05/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m
23	10	1005	100,0	14/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
24	10	1009	100,0	13/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m
25	10	1168	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
26	10	1171	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
27	10	1172	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
28	10	1177	100,0	08/03/2017	710.000.000	7.100.000	10m
29	10	1179	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
30	10	1184	100,0	04/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
31	10	1185	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
32	10	1186	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
33	10	1187	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
34	10	1188	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
35	10	1189	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
36	11	2219	100,0	31/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m
37	11	2222	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
38	11	2226	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
39	11	2227	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m
40	11	2232	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m
41	11	2233	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m
42	11	2234	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
43	11	2236	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
44	11	2240	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
45	11	2241	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
46	11	2242	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
47	11	2244	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m
48	11	2262	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
49	11	2263	100,0	16/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
50	11	2264	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
51	11	2265	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
52	11	2268	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
53	11	2269	100,0	25/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
54	11	2270	100,0	25/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
55	11	2274	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
56	11	2337	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
57	11	2338	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
58	11	2339	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
59	11	2342	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
60	11	2344	100,0	24/03/2016	800.000.000	8.000.000	10m
61	11	2345	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
62	11	2346	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m
63	11	2347	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m
64	11	2397	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m



STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HDCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
65	11	2398	100,0	24/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
66	11	2400	100,0	21/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
67	11	2401	100,0	21/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
68	11	2406	100,0	10/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
69	11	2407	100,0	10/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
70	11	2409	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
71	11	2992	100,0	11/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
72	11	2993	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
73	11	2994	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m
74	11	2995	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
75	11	2997	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m
Giá bình quân						7.705.543	

Bảng tổng hợp giá hợp đồng đường lộ giới 10m.

Giá HDCN (đồng)	6.958.000	7.100.000	7.462.867	8.000.000	9.000.000
Số hợng	5	22	2	42	4
Giá bình quân mặt bằng	7.705.543				

Nhận xét: Trong tổng số 75 trường hợp chuyển nhượng các thửa đất có lộ giới 10m nằm trong khu dân cư Long Hưng có giá dao động từ 6.985.000 đồng đến 9.000.000 đồng và có giá bình quân là 7.705.534 đồng. Giá mặt bằng toàn khu là 7.966.065 đồng (521 trường hợp đã tính ở trên). Nhận thấy, có 42 trường hợp tập chung ở mức giá 8.000.000 đồng phản ánh được mặt bằng giá. Do đó Đơn vị tư vấn đề xuất chọn 03 thửa đất gần thời điểm định giá, có giá tiệm cận giá mặt bằng toàn khu và có giá hợp đồng xuất hiện nhiều nhất làm tài sản so sánh (TSSS) để ước tính giá đất cụ thể cho tài sản định giá (TSDG) nằm trong khu dân cư Long Hưng, cụ thể:

T T	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá HDCN (đồng)	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Lộ giới
1	10	1187	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
2	10	1188	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
3	11	2274	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m

b.2. Xác định giá đất ở mặt bằng chung đường lộ giới 11m

Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Qua rà soát các chuyển nhượng trên tuyến đường có lộ giới 11m, như sau:

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HDCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
1	9	876	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
2	9	877	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
3	9	879	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
4	9	880	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
5	9	881	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
6	9	882	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HBCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
7	9	883	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
8	9	884	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
9	9	885	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
10	9	886	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
11	9	887	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
12	9	888	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
13	9	889	100,0	12/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
14	9	890	100,0	24/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
15	9	891	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
16	9	892	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
17	9	893	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
18	9	894	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
19	9	901	100,0	07/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
20	9	905	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
21	9	906	100,0	03/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
22	9	907	100,0	11/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
23	9	908	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
24	9	910	100,0	13/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
25	9	912	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
26	9	913	100,0	27/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
27	9	914	100,0	08/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
28	9	915	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
29	9	916	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
30	9	917	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
31	9	923	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
32	9	925	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
33	9	930	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
34	9	932	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
35	9	933	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
36	9	934	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
37	9	935	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
38	9	936	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
39	9	939	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
40	9	939	100,0	06/02/2018	800.000.000	8.000.000	11m
41	9	940	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
42	9	941	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
43	9	942	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
44	9	943	100,0	05/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
45	9	944	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m
46	9	945	100,0	01/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
47	9	948	100,0	03/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
48	9	949	100,0	03/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
49	9	950	100,0	17/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
50	9	952	100,0	04/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
51	9	954	100,0	20/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
52	9	955	100,0	19/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
53	9	957	100,0	16/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
54	9	958	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
55	9	959	100,0	01/03/2017	710.000.000	7.100.000	11m
56	9	962	100,0	02/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
57	9	963	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
58	9	964	100,0	08/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
59	10	892	100,2	11/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m
60	10	893	100,2	11/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HDCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
61	10	894	100,2	25/03/2017	801.600.000	8.000.000	11m
62	10	907	100,0	27/09/2017	800.000.000	8.000.000	11m
63	10	913	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
64	10	917	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
65	10	918	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
66	10	919	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
67	10	920	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
68	10	921	100,0	17/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
69	10	923	100,0	10/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
70	10	924	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
71	10	926	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
72	10	930	100,0	26/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
73	10	931	100,0	26/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
74	10	933	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
75	10	938	100,0	16/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
76	10	943	100,0	20/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
77	10	944	99,9	04/10/2016	709.290.000	7.100.000	11m
78	10	946	100,0	10/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
79	10	948	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
80	10	950	100,0	31/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
81	10	952	100,0	21/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
82	10	954	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
83	10	955	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
84	10	956	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
85	10	957	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
86	10	961	100,0	12/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
87	10	962	100,0	21/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
88	10	965	100,0	02/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
89	10	966	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
90	10	967	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
91	10	968	100,0	22/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
92	10	969	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
93	10	970	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
94	10	971	100,0	18/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
95	10	972	100,0	18/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
96	10	973	100,0	25/03/2017	710.000.000	7.100.000	11m
97	10	974	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
98	10	975	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
99	10	976	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
100	10	979	100,0	23/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
101	10	981	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
102	10	982	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
103	10	984	100,0	31/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
104	10	985	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
105	10	986	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
106	10	987	100,0	25/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
107	10	988	100,0	20/02/2017	710.000.000	7.100.000	11m
108	10	991	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
109	10	992	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
110	10	993	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
111	10	1013	100,1	01/12/2016	710.000.000	7.092.907	11m
112	10	1014	100,2	30/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m
113	10	1015	100,0	27/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
114	10	1016	100,2	25/03/2017	801.600.000	8.000.000	11m

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
115	10	1017	100,2	24/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m
116	10	1018	100,1	24/11/2016	710.000.000	7.092.907	11m
117	10	1019	100,1	17/03/2017	800.800.000	8.000.000	11m
118	10	1020	100,1	25/11/2016	710.000.000	7.092.907	11m
119	10	1021	100,1	16/03/2017	800.000.000	7.992.008	11m
120	10	1022	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
121	10	1024	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
122	10	1025	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
123	10	1026	100,0	13/04/2017	800.000.000	8.000.000	11m
124	10	1027	100,0	29/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
125	10	1028	100,0	29/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
126	10	1030	100,0	17/04/2017	800.000.000	8.000.000	11m
127	10	1031	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
128	10	1032	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
129	10	1033	100,0	03/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
130	10	1034	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
131	10	1037	100,0	20/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
132	10	1038	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m
133	10	1039	100,0	14/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
134	10	1040	100,0	24/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
135	10	1041	100,0	14/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
136	10	1042	100,0	13/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
137	10	1043	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
138	10	1044	100,0	24/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
139	10	1045	100,0	20/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
140	10	1056	100,2	10/01/2017	711.420.000	7.100.000	11m
141	10	1057	100,3	13/01/2017	712.130.000	7.100.000	11m
142	10	1058	100,6	21/01/2017	713.550.000	7.092.942	11m
143	10	1059	100,0	28/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m
144	10	1062	100,3	20/09/2016	710.000.000	7.078.764	11m
145	10	1063	100,4	09/12/2016	712.130.000	7.092.928	11m
146	10	1065	100,4	23/12/2016	712.130.000	7.092.928	11m
147	10	1066	100,4	28/11/2016	710.000.000	7.071.713	11m
148	10	1067	100,4	09/12/2016	712.840.000	7.100.000	11m
149	10	1071	100,6	13/12/2016	713.550.000	7.092.942	11m
150	10	1072	100,7	07/03/2017	804.800.000	7.992.056	11m
151	10	1073	100,6	23/01/2017	714.260.000	7.100.000	11m
152	10	1074	100,5	09/12/2016	712.840.000	7.092.935	11m
153	10	1078	100,5	05/12/2016	710.000.000	7.064.677	11m
154	10	1079	100,5	05/12/2016	710.000.000	7.064.677	11m
155	10	1080	100,5	25/11/2016	710.000.000	7.064.677	11m
156	10	1081	100,3	25/11/2016	710.000.000	7.078.764	11m
157	10	1082	100,0	09/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m
158	10	1083	99,9	13/03/2017	710.000.000	7.107.107	11m
159	10	1084	99,8	03/01/2017	710.000.000	7.114.228	11m
160	10	1085	99,7	03/01/2017	710.000.000	7.121.364	11m
161	10	1086	99,6	19/01/2017	710.000.000	7.128.514	11m
162	10	1087	99,6	06/12/2016	706.450.000	7.092.871	11m
163	10	1089	99,7	06/01/2017	695.800.000	6.978.937	11m
164	10	1091	100,0	12/12/2016	709.290.000	7.092.900	11m
165	10	1092	100,0	21/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
166	10	1095	100,2	12/12/2016	710.710.000	7.092.914	11m
167	10	1096	100,1	18/02/2017	710.710.000	7.100.000	11m
168	10	1098	100,0	27/02/2017	710.000.000	7.100.000	11m

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
169	10	1099	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
170	10	1100	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
171	10	1103	100,1	25/03/2017	800.800.000	8.000.000	11m
172	10	1104	100,2	13/04/2017	800.800.000	7.992.016	11m
173	10	1105	100,3	30/03/2017	801.600.000	7.992.024	11m
174	10	1106	100,4	07/04/2017	803.200.000	8.000.000	11m
175	10	1107	100,5	17/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m
176	10	1108	100,5	14/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m
177	10	1109	100,5	16/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m
178	10	1110	100,5	23/01/2017	712.840.000	7.092.935	11m
179	10	1111	100,4	01/12/2016	710.000.000	7.071.713	11m
180	10	1143	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m
181	10	1145	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
182	10	1146	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m
183	10	1147	99,5	14/11/2016	710.000.000	7.135.678	11m
184	11	1229	98,0	17/03/2017	825.000.000	8.418.367	11m
185	11	1233	100,0	21/04/2017	900.000.000	9.000.000	11m
186	11	1234	100,0	21/04/2017	900.000.000	9.000.000	11m
187	11	2247	100,0	20/02/2017	784.000.000	7.840.000	11m
188	11	2248	100,0	03/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m
189	11	2249	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
190	11	2250	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
191	11	2251	100,0	13/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
192	11	2252	100,0	23/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
193	11	2253	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
194	11	2254	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
195	11	2255	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
196	11	2256	100,0	06/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
197	11	2257	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
198	11	2258	100,0	05/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
199	11	2259	100,0	13/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
200	11	2277	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
201	11	2278	100,0	15/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
202	11	2280	100,0	18/08/2017	800.000.000	8.000.000	11m
203	11	2281	100,0	18/08/2017	800.000.000	8.000.000	11m
204	11	2282	100,0	22/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m
205	11	2283	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
206	11	2284	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
207	11	2285	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
208	11	2286	100,0	22/02/2017	784.000.000	7.840.000	11m
209	11	2288	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
210	11	2289	100,0	11/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
211	11	2292	100,0	22/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
212	11	2293	100,0	22/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
213	11	2294	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
214	11	2295	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
215	11	2296	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
216	11	2297	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
217	11	2298	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
218	11	2299	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
219	11	2300	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
220	11	2301	100,0	16/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
221	11	2302	100,0	15/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
222	11	2303	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m

STT	Từ ĐĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HDCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
223	11	2304	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
224	11	2307	100,0	04/09/2017	800.000.000	8.000.000	11m
225	11	2308	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
226	11	2309	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
227	11	2310	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
228	11	2311	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
229	11	2312	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
230	11	2313	100,0	19/08/2017	800.000.000	8.000.000	11m
231	11	2314	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
232	11	2315	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
233	11	2316	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
234	11	2317	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
235	11	2322	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
236	11	2323	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
237	11	2324	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
238	11	2325	100,0	04/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
239	11	2326	100,0	15/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
240	11	2327	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
241	11	2328	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
242	11	2329	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
243	11	2330	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
244	11	2331	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
245	11	2331	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
246	11	2332	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
247	11	2333	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
248	11	2353	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
249	11	2355	100,0	10/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m
250	11	2357	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
251	11	2359	100,0	24/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
252	11	2360	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
253	11	2361	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
254	11	2362	100,0	26/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
255	11	2363	100,0	07/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m
256	11	2364	100,0	12/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
257	11	2367	100,0	03/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
258	11	2368	100,0	12/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
259	11	2369	100,0	27/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
260	11	2370	100,0	20/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m
261	11	2371	100,0	29/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m
262	11	2372	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
263	11	2373	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
264	11	2374	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
265	11	2375	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
266	11	2376	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
267	11	2377	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
268	11	2378	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
269	11	2382	100,0	08/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
270	11	2383	100,0	06/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
271	11	2384	100,0	27/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
272	11	2385	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
273	11	2386	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
274	11	2387	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
275	11	2389	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
276	11	2390	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m

(P) TÀI KHOẢN

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
277	11	2391	100,0	07/03/2018	800.000.000	8.000.000	11m
278	11	2393	100,0	24/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
279	11	2394	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
280	11	2486	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
281	11	2487	102,4	25/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
282	11	2488	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
283	11	2489	102,4	22/08/2017	890.880.000	8.700.000	11m
284	11	2490	102,4	22/08/2017	890.880.000	8.700.000	11m
285	11	2491	102,4	02/10/2017	890.880.000	8.700.000	11m
286	11	2492	102,4	24/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
287	11	2493	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
288	11	2494	102,4	07/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m
289	11	2495	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
290	11	2496	102,4	14/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m
291	11	2497	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
292	11	2498	102,4	07/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m
293	11	2499	103,6	27/03/2017	991.452.000	9.570.000	11m
294	11	2500	103,9	23/03/2017	994.323.000	9.570.000	11m
295	11	2501	102,4	29/08/2017	890.880.000	8.700.000	11m
296	11	2502	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
297	11	2503	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
298	11	2504	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
299	11	2557	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m
300	11	2558	102,1	28/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m
301	11	2561	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m
302	11	2561	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m
303	11	2562	102,1	25/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m
304	11	2563	102,1	28/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m
305	11	2564	102,1	03/04/2017	888.270.000	8.700.000	11m
306	11	2565	102,1	31/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m
307	11	2566	102,1	31/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m
308	11	2570	107,4	22/01/2018	977.340.000	9.100.000	11m
309	11	2571	107,7	18/12/2016	865.450.000	8.035.747	11m
310	11	2572	104,9	28/04/2016	969.276.000	9.240.000	11m
311	11	2598	102,7	28/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m
312	11	2599	102,7	29/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m
313	11	2600	102,7	29/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m
314	11	2601	102,7	02/11/2016	822.950.000	8.013.145	11m
315	11	2603	102,7	24/11/2016	822.950.000	8.013.145	11m
316	11	2604	102,7	25/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m
317	11	2610	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
318	11	2931	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
319	11	2932	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
320	11	2933	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
321	11	2934	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
322	11	2935	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
323	11	2936	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
324	11	2937	100,0	14/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
325	11	2938	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
326	11	2939	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
327	11	2940	100,0	10/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
328	11	2941	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
329	11	2942	100,0	09/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
330	11	2943	100,0	03/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
331	11	2944	100,0	28/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m
332	11	2948	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
333	11	2949	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
334	11	2950	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
335	11	2951	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
336	11	2952	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
337	11	2953	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
338	11	2954	100,0	20/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
339	11	2955	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
340	11	2957	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
341	11	2958	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
342	11	2959	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
343	11	2960	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
344	11	2961	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
345	11	2962	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
346	11	2966	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
347	11	2967	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
348	11	2968	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
349	11	2969	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
350	11	2970	100,0	23/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
351	11	2971	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
352	11	2972	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
353	11	2973	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
354	11	2974	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
355	11	2975	100,0	03/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
356	11	2976	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
357	11	2977	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
358	11	2978	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m
359	11	2979	100,0	01/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m
360	11	2980	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m
Bình quân						7.712.233	

* Bảng tổng hợp giá hợp đồng đường lộ giới 11m.

Giá HĐCN (đồng)	10.000.000	9.570.000	9.240.000	9.100.000	9.000.000	8.700.000	8.418.367	7.000.000 đến 8.000.000
Số lượng	9	2	1	1	2	22	1	323
Giá bình quân mặt bằng (đồng)	7.712.233							

Nhận xét: Trong tổng số 360 trường hợp chuyển nhượng các thửa đất có lộ giới 11m nằm trong khu dân cư Long Hưng có giá dao động từ khoảng 7.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng và có giá bình quân là 7.712.233 đồng. Trong đó 22 trường hợp tập chung ở mức giá 8.700.000 đồng phản ánh được mặt bằng giá và đảm bảo nguyên tắc giá đất tăng dần theo lộ giới (đường 10m có giá 8.000.000 đồng). Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất chọn 03 thửa đất gần thời điểm định giá và có giá hợp đồng xuất hiện nhiều nhất làm tài sản so sánh (TSSS) để ước tính giá đất cụ thể cho tài sản định giá (TSDG) nằm trong khu dân cư Long Hưng, cụ thể:

TT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá HĐCN (đồng)	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Lộ giới
1	11	2486	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
2	11	2487	102,4	25/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
3	11	2488	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m

b.3. Xác định giá đất ở mặt bằng chung đường lộ giới 13m

Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Qua rà soát các chuyển nhượng trên tuyến đường có lộ giới 13m, như sau:

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
1	11	2539	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
2	11	2540	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
3	11	2541	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
4	11	2542	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
5	11	2543	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
6	11	2545	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
7	11	2546	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
8	11	2547	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
9	11	2548	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
10	11	2549	102,1	05/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
11	11	2550	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
12	11	2551	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
13	11	2552	102,1	30/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
14	11	2553	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
15	11	2554	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
16	11	2555	103,1	31/03/2017	1.134.100.000	11.000.000	13m
17	11	2556	103,1	31/03/2017	1.134.100.000	11.000.000	13m
Bình quân						10.117.647	

Trong tổng số 17 trường hợp chuyển nhượng các thửa đất có lộ giới 13m trong khu dân cư Long Hưng có giá dao động từ 10.000.000 đồng/m² đến 11.000.000 đồng/m² và có giá bình quân là 10.117.647 đồng/m². Trong đó, 15/17 trường hợp tập chung ở mức giá 10.000.000 đồng/m² và 02 trường hợp giá 11.000.000 đồng/m².

Căn cứ kết quả phân tích, đối chiếu với mặt bằng giá các tuyến đường có lộ giới 10m, 11m và 20,5m trên cơ sở dữ liệu hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cung cấp, cho thấy mối tương quan giá đất tăng dần theo lộ giới, với tỷ lệ chênh lệch lần lượt khoảng 109% – 115% – 120%.

Lộ giới	10m	11m	13m	20,5m
Giá đất (đồng/m ²)	8.000.000	8.700.000	10.000.000	12.000.000
Tỷ lệ chênh lệch (%)	109%	115%	120%	

Giá đất (đồng/m ²)	8.000.000	8.700.000	11000000	12.000.000
Tỷ lệ chênh lệch (%)	109%	126%	109%	

Qua đó nhận thấy, mức giá 10.000.000 đồng/m² đối với các thửa đất có lộ giới 13m là mức giá phổ biến nhất, phản ánh sát với mặt bằng giao dịch trên thị trường, đồng thời phù hợp với nguyên tắc giá đất tăng dần theo quy mô lộ giới.

Do vậy, để đảm bảo tính đại diện, khách quan và phù hợp với diễn biến thị trường, Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn 03 thửa đất có mức giá 10.000.000 đồng/m² làm tài sản so sánh (TSSS) để ước tính giá đất cụ thể cho tài sản định giá (TSDG) thuộc khu dân cư Long Hưng. Đồng thời, mức giá này cũng được sử dụng làm cơ sở tham chiếu để nội suy, xác định giá đất đối với các tuyến đường có lộ giới lớn hơn (20,5m; 33m; 45m; 60m) trong cùng khu đất cần định giá, cụ thể:

TT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá HDCN (đồng)	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Lộ giới
1	11	2548	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
2	11	2549	102,1	05/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
3	11	2550	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m

b.4. Xác định giá đất ở mặt bằng chung đường lộ giới 20.5m

Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Qua rà soát các chuyển nhượng trên tuyến đường có lộ giới 20,5m, như sau:

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HDCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
1	11	1177	101,7	29/11/2016	700.000.000	6.882.989	20,5m
2	11	1182	101,7	27/03/2017	1.118.700.000	11.000.000	20,5m
3	11	1711	101,6	14/04/2017	1.066.800.000	10.500.000	20,5m
4	11	2162	104,0	26/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
5	11	2163	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
6	11	2166	104,0	12/10/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
7	11	2167	104,0	12/10/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
8	11	2173	104,0	26/06/2017	1.123.200.000	10.800.000	20,5m
9	11	2175	104,0	18/11/2016	1.042.000.000	10.019.231	20,5m
10	11	2178	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
11	11	2179	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
12	11	2186	104,0	08/06/2017	1.235.520.000	11.880.000	20,5m
13	11	2574	100,0	16/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
14	11	2575	100,0	18/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
15	11	2576	100,0	28/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
16	11	2577	100,0	21/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
17	11	2579	100,0	28/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
18	11	2580	100,0	22/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
19	11	2583	100,0	22/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
20	11	2584	100,0	14/12/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
21	11	2585	100,0	14/12/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
22	11	2586	100,0	21/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
23	11	2587	100,0	21/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
24	11	2588	100,0	21/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
25	11	2591	100,0	20/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
26	11	2592	100,0	31/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
27	11	2593	100,0	18/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
28	11	2594	100,0	31/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m
29	11	2595	100,0	30/11/2016	1.200.000.000	12.000.000	20,5m
30	11	2938	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	20,5m
31	11	2939	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	20,5m
32	11	2940	100,0	10/12/2016	800.000.000	8.000.000	20,5m
Bình quân						10.283.819	

Bảng tổng hợp giá mặt bằng đường lộ giới 20.5m

Giá HĐCN (đồng)	12.000.000	11.880.000	10.800.000	11.000.000	10.500.000	10.019.231
Số lượng	7	1	1	1	1	1
Tiếp theo						
Giá HĐCN (đồng)	10.000.000	8.000.000	6.882.989			
Số lượng	16	3	1			
Giá bình quân mặt bằng	10.283.819					

Nhận xét: Trong tổng số 32 trường hợp chuyển nhượng các thửa đất có lộ giới 20,5m nằm trong khu dân cư Long Hưng có giá đất dao động từ 6.882.989 đồng đến 12.000.000 đồng và có giá bình quân là 10.283.819 đồng. Đơn vị tư vấn đề xuất chọn 03 thửa đất gần thời điểm định giá và có giá hợp đồng xuất hiện nhiều nhất làm tài sản so sánh (TSSS) để ước tính giá đất cụ thể cho tài sản định giá (TSDG) nằm trong khu dân cư Long Hưng, cụ thể:

TT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá HĐCN (đồng)	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
1	11	2178	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5

2	11	2179	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5
3	11	2595	100,0	30/11/2016	1.200.000.000	12.000.000	20,5

c. Tổng hợp giá mặt bằng đất ở nhà liên kế làm tài sản so sánh để ước tính giá đất cụ thể cho dự án khu dân cư Long Hưng.

TT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá HĐCN (đồng)	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Lộ giới
1	10	1187	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
2	10	1188	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
3	11	2274	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
4	11	2486	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
5	11	2487	102,4	25/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
6	11	2488	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
7	11	2548	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
8	11	2549	102,1	05/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
9	11	2550	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
10	11	2178	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
11	11	2179	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
12	11	2595	100,0	30/11/2016	1.200.000.000	12.000.000	20,5m

2.1.2 Ước tính giá đất ở nhà liên kế theo lộ giới dự án khu dân cư Long Hưng.

a. Ước tính giá bán đất ở nhà liên kế đường có lộ giới 10m khu dân cư Long Hưng.

a.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 10m

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Mục đích sử dụng đất		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		01/2018	01/2018	01/2018
3	Vị trí	Lộ giới 10m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 10m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 10m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 10m bao gồm cả vỉa hè
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		100,0	100,0	100,0
5.1	Mặt tiền		5	5	5
5.2	Chiều sâu		20	20	20
6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng		Tốt	Tốt	Tốt
7	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tốt	Tốt	Tốt

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
8	Giá bán BĐS (đồng)		800.000.000	800.000.000	800.000.000
9	Giá đất chuyên nhượng (đồng)		800.000.000	800.000.000	800.000.000
10	Giá đất chuyên nhượng (đồng/m ²)		8.000.000	8.000.000	8.000.000

* Giá thừa đất cần định giá:

$$\frac{8.000.000 + 8.000.000 + 8.000.000}{3} = 8.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thừa đất định giá so với các thừa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nền liên kế đường có lộ giới 10m khu dân cư Long Hưng là: 8.000.000 đồng/m².

a.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 10m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liên kế đường lộ giới 10m là: 8.000.000 đồng + (8.000.000 đồng x 25,00%) = 10.000.000 đồng/m².

a.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 10m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thừa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 10m là: 8.000.000 đồng + (8.000.000 đồng x 17,65%) = 9.412.000 đồng/m².

a.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 10m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) nhà liền kề đường lộ giới 10m là: 8.000.000 đồng + (8.000.000 đồng x 25,00%) + (8.000.000 đồng x 17,65%) = 11.412.000 đồng/m².

a.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 10m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Căn cứ danh sách hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp, Đơn vị tư vấn rà soát và nhận thấy có 04 hợp đồng chuyển nhượng trên cùng tuyến đường 12m giữa lô đất nội bộ và lô đất tiếp giáp sông có mức giá chuyển nhượng khác nhau. Vì vậy, Đơn vị tư vấn sử dụng làm tài sản so sánh ước tính tỷ lệ phần trăm (%). Giữa lô đất thường và lô đất tiếp giáp, đối diện sông hồ, cụ thể:

Các yếu tố so sánh	TSSS	TSSS	TSSS	TSSS
Mục đích sử dụng	Lô nội bộ đường 12m khu dân cư Long Hưng	Lô nội bộ đường 12m khu dân cư Long Hưng	Lô tiếp giáp, đối diện sông đường 12m khu dân cư Long Hưng	Lô tiếp giáp, đối diện sông đường 12m khu dân cư Long Hưng
Thời điểm chuyển nhượng	26/05/2018	26/05/2018	30/05/2018	29/05/2018
Tờ bán đồ	11	11	11	11
Thửa đất	2620	2621	2860	2861
Tình trạng pháp lý	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
Diện tích (m ²)	170,8	197,0	324,9	324,8
Giá bán BĐS (đồng)	1.814.921.000	2.093.322.000	4.061.250.000	4.060.000.000
Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	10.626.000	10.626.000	12.500.000	12.500.000
Bình Quân	10.626.000		12.500.000	

Các yếu tố so sánh	TSSS	TSSS	TSSS	TSSS
Tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ	14,99%			

Từ các nhận định trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 10m là: 8.000.000 đồng + (8.000.000 đồng x 17,65%) = 9.412.000 đồng/m².

a.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 10m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 10m là: 8.000.000 đồng + (8.000.000 đồng x 25,00%) + (8.000.000 đồng x 17,65%) = 11.412.000 đồng/m².

b) Ước tính giá bán đất ở liên kế đường có lộ giới 11m khu dân cư Long Hưng.

b.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 11m

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 4	TSSS 5	TSSS 6
1	Mục đích sử dụng đất		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	03/2017	03/2017
3	Vị trí	Lộ giới 11m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 11m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 11m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 11m bao gồm cả vỉa hè
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		102,4	102,4	102,4
5.1	Mặt tiền		5,0	5,0	5,0
5.2	Chiều sâu		20,5	20,5	20,5
6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng		Tốt	Tốt	Tốt

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 4	TSSS 5	TSSS 6
7	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tốt	Tốt	Tốt
8	Giá bán BĐS (đồng)		890.880.000	890.880.000	890.880.000
9	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		890.880.000	890.880.000	890.880.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		8.700.000	8.700.000	8.700.000

* Giá thừa đất cần định giá:

$$\frac{8.700.000 + 8.700.000 + 8.700.000}{3} = 8.700.000 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thừa đất định giá so với các thừa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nền liền kề đường có lộ giới 11m khu dân cư Long Hưng là: 8.700.000 đồng/m².

b.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 11m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liền kề đường lộ giới 11m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 25,00%) = 10.235.550 đồng/m².

b.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 11m.

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thừa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 11m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 17,65%) = 10.235.550 đồng/m².

b.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 11m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) nhà liên kế đường lộ giới 11m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 25,00%) + (8.700.000 đồng x 17,65%) = 12.410.550 đồng/m².

b.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 11m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 11m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 17,65%) = 10.235.550 đồng/m².

b.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 11m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 11m là: $8.700.000 \text{ đồng} + (8.700.000 \text{ đồng} \times 25,00\%) + (8.700.000 \text{ đồng} \times 17,65\%) = 12.410.550 \text{ đồng/m}^2$.

c) Ước tính giá bán đất ở liên kế đường có lộ giới 13m khu dân cư Long Hưng.

c.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 13m

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 7	TSSS 8	TSSS 9
1	Mục đích sử dụng đất		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		03/2017	04/2017	03/2017
3	Vị trí	Lộ giới 13m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 13m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 13m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 13m bao gồm cả vỉa hè
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		102,1	102,1	102,1
5.1	Mặt tiền		5,0	5,0	5,0
5.2	Chiều sâu		20,4	20,4	20,4
6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng		Tốt	Tốt	Tốt
7	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tốt	Tốt	Tốt
8	Giá bán BĐS (đồng)		1.021.000.000	1.021.000.000	1.021.000.000
9	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.021.000.000	1.021.000.000	1.021.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		10.000.000	10.000.000	10.000.000

* Giá thừa đất cần định giá:

$$\frac{10.000.000 + 10.000.000 + 10.000.000}{3} = 10.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thừa đất định giá so với các thừa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nền liên kế đường có lộ giới 13m khu dân cư Long Hưng là: 10.000.000 đồng/m².

c.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 13m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:



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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liền kề đường lộ giới 13m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 25,00%) = 12.500.500 đồng/m².

c.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 13m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 13m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 11.765.000 đồng/m².

c.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 13m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường lộ giới 13m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 25,00%) + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 14.265.000 đồng/m².

c.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 13m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây

xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 13m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 11.765.000 đồng/m².

c.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 13m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 13m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 25,00%) + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 14.265.000 đồng/m².

d) Ước tính giá bán đất ở liên kế đường có lộ giới 20,5m khu dân cư Long Hưng.

d.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 20,5m

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 10	TSSS 11	TSSS 12
1	Mục đích sử dụng đất		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		12/2017	12/2017	11/2016
3	Vị trí	Lộ giới 20,5m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 20,5m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 20,5m bao gồm cả vỉa hè	Lộ giới 20,5m bao gồm cả vỉa hè
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		104,0	104,0	100,0
5.1	Mặt tiền		5,0	5,0	5,0
5.2	Chiều sâu		20,8	20,8	20,0
6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng		Tốt	Tốt	Tốt
7	Hiện trạng môi trường, an ninh		Tốt	Tốt	Tốt
8	Giá bán BĐS (đồng)		1.248.000.000	1.248.000.000	1.200.000.000

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 10	TSSS 11	TSSS 12
9	Giá đất chuyển nhượng (đồng)		1.248.000.000	1.248.000.000	1.200.000.000
10	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)		12.000.000	12.000.000	12.000.000

* Giá thửa đất cần định giá:

$$\frac{12.000.000 + 12.000.000 + 12.000.000}{3} = 12.000.000 \text{ đồng/m}^2$$

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nền liên kế đường có lộ giới 20,5m khu dân cư Long Hưng là: 12.000.000 đồng/m².

d.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 20,5m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liên kế đường lộ giới 20,5m là: 12.000.000 đồng + (12.000.000 đồng x 25,00%) = 15.000.000 đồng/m².

d.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 20,5m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 20,5m là: 12.000.000 đồng + (12.000.000 đồng x 17,65%) = 14.118.000 đồng/m².

d.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 20,5m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường lộ giới 20,5m là: 12.000.000 đồng + (12.000.000 đồng x 25,00%) + (12.000.000 đồng x 17,65%) = 17.118.000 đồng/m².

d.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 20,5m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liền kề đường lộ giới 20,5m là: 12.000.000 đồng + (12.000.000 đồng x 17,65%) = 14.118.000 đồng/m².

d.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 20,5m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liền kề đường lộ giới 20,5m là: 12.000.000 đồng + (12.000.000 đồng x 25,00%) + (12.000.000 đồng x 17,65%) = 17.118.000 đồng/m².

e) Ước tính giá bán đất ở liền kề đường có lộ giới 12m khu dân cư Long Hưng.

e.1) Giá bán lô nội bộ nhà liền kề đường có lộ giới 12m

*** Thu thập thông tin thị trường**

Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025. Qua rà soát các thửa đất chuyển nhượng trên các tuyến đường có lộ giới 12m, nhận thấy:

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)
1	9	974	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	12m
2	9	975	100,0	26/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
3	9	976	100,0	06/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
4	9	977	100,0	26/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
5	9	978	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	12m
6	9	979	100,0	07/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
7	9	981	100,0	21/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
8	9	982	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
9	9	983	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
10	9	984	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m
11	9	985	100,0	06/10/2016	695.800.000	6.958.000	12m
12	9	986	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	12m
13	9	987	100,0	06/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m
14	9	988	100,0	08/10/2016	710.000.000	7.100.000	12m
15	9	989	100,0	03/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m
16	9	990	100,0	24/03/2017	800.000.000	8.000.000	12m
17	9	991	100,0	17/04/2017	800.000.000	8.000.000	12m
18	9	992	100,0	06/01/2017	710.000.000	7.100.000	12m
19	9	993	100,0	10/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m
20	9	994	100,0	25/11/2016	710.000.000	7.100.000	12m
21	9	996	100,0	20/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m
22	9	999	100,0	24/09/2016	695.800.000	6.958.000	12m
23	10	1135	100,0	20/12/2016	695.800.000	6.958.000	12m
24	10	1136	100,0	20/12/2016	695.800.000	6.958.000	12m
25	10	1194	97,8	20/12/2016	782.400.000	8.000.000	12m
26	10	1195	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m
27	10	1196	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m
28	10	1197	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	12m
29	10	1198	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m
30	10	1199	100,0	21/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m
31	10	1201	99,2	27/12/2016	794.400.000	8.000.000	12m
32	5	1165	100,0	24/01/2018	1.040.000.000	10.400.000	12m
33	11	2619	181,6	26/05/2018	1.929.681.783	10.626.001	12m
34	11	2620	170,8	26/05/2018	1.814.920.972	10.626.001	12m
35	11	2621	197,0	26/05/2018	2.093.322.198	10.626.001	12m
36	11	2860	324,9	30/05/2018	4.061.250.000	12.500.000	12m
37	11	2861	324,8	29/05/2018	4.060.000.000	12.500.000	12m
Bình quân						7.970.759	

Nhận xét:

- Trong 37 trường hợp chuyển nhượng có 2 trường hợp tại số thửa tự 36, 37 có giá 12.000.000 đồng là 2 thửa đất biệt thự (diện tích 325m²) vị trí tiếp giáp sông nên

không sử dụng 2 thửa đất này làm tài sản so sánh ước tính giá đất các lô nội bộ nhà liên kế.

- Có 3 trường hợp chuyển nhượng: tại số thứ tự 33, 34, 35 là thửa đất biệt thự có giá chuyển nhượng 10.626.000 đồng.

- Có 31 trường hợp chuyển nhượng đất nhà liên kế, mức giá dao động từ 6.958.000 đồng/m² đến 8.000.000 đồng/m², và 01 trường hợp có giá 10.400.000 đồng/m². Tuy nhiên, các mức giá này chưa phản ánh phù hợp mặt bằng giá theo lộ giới, cụ thể:

- Giá đất ước tính tại đường 10m: khoảng 8.000.000 đồng/m²
- Giá đất ước tính tại đường 11m: khoảng 8.700.000 đồng/m²
- Giá đất tại đường 13m: khoảng 10.000.000 đồng/m²

Như vậy, mặt bằng giá tại đường 12m theo logic thị trường phải nằm trung gian và tiệm cận với đường 13m, trong khi các giao dịch nêu trên lại thấp hơn, không đảm bảo tính đại diện. Do đó, không sử dụng các trường hợp này làm tài sản so sánh. Do đó, để đảm bảo việc xác định giá đất phù hợp theo lộ giới và phản ánh sát mặt bằng thị trường, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất lô nội bộ nhà liên kế trên tuyến đường lộ giới 12m bằng với giá đất trên tuyến đường lộ giới 13m. Cụ thể:

*** Giá bán lô nội bộ nhà liên kế đường có lộ giới 12m là: 10.000.000 đồng/m².**

e.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 12m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liên kế đường lộ giới 12m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 25,00%) = 12.500.000 đồng/m².

e.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 12m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 12m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 11.765.000 đồng/m².

e.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 12m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường lộ giới 12m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 25,00%) + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 14.265.000 đồng/m².

e.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 12m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 12m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 11.765.000 đồng/m².

e.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 12m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 12m là: 10.000.000 đồng + (10.000.000 đồng x 25,00%) + (10.000.000 đồng x 17,65%) = 14.265.000 đồng/m².

f) Ước tính giá bán đất ở nhà liên kế đường có lộ giới 33m khu dân cư Long Hưng.

f.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 33m

Căn cứ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng, tại thời điểm 2018 các thửa đất trên tuyến đường 33m chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất lô đất đường 33m trên cơ sở giá đất đường 20,5m, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch giá bán giữa các tuyến đường trong cùng khu dân cư Long Hưng.

Cụ thể tham khảo mức giá bán trên các tuyến đường có lộ giới 10m, 11m, 13m, và 20,5m trong khu dân cư Long Hưng với mức giá và tỷ lệ chênh lệch bình quân khoảng 13%:

Giá bán lô đất nội bộ nhà liên kế đường lộ giới	10m	11m	13m	20,5m
Giá bán (đồng)	8.000.000	8.700.000	10.000.000	12.000.000
Tỷ lệ chênh lệch giữa các đường		0,92	0,87	0,83
Bình quân (%)	13%			

Căn cứ điểm b1 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất có độ rộng đường giao thông (bao gồm cả vỉa hè) có mức độ chênh lệch tối đa 20%. Xét thấy các thửa đất nêu trên cùng nằm trong một khu vực có quy hoạch đồng bộ, kết cấu mặt đường và cảnh quan thống nhất, đồng thời dựa trên kết quả so sánh tỷ lệ chênh lệch giá bán giữa các tuyến đường đã phân tích, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng tỷ lệ chênh lệch giá bán **tăng 20%** đối với các lô đất tiếp giáp đường lộ giới 20,5m và 33m. Cụ thể:

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ đường 20,5m và đường 33m là:

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

⇒ Giá bán lô nội bộ nhà liên kế đường lộ giới 33m là:

$$12.000.000 \text{ đồng} + (12.000.000 \text{ đồng} \times 25\%) = 15.000.000 \text{ đồng.}$$

f.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 33m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liên kế đường lộ giới 33m là: 15.000.000 đồng + (15.000.000 đồng x 25,00%) = 18.750.000 đồng/m².

f.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 33m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 33m là: 15.000.000 đồng + (15.000.000 đồng x 17,65%) = 17.647.500 đồng/m².

f.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 33m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường lộ giới 33m là: 15.000.000 đồng + (15.000.000 đồng x 25,00%) + (15.000.000 đồng x 17,65%) = 21.397.500 đồng/m².

f.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 33m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 33m là: 15.000.000 đồng + (15.000.000 đồng x 17,65%) = 17.647.500 đồng/m².

f.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 33m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 33m là: 15.000.000 đồng + (15.000.000 đồng x 25,00%) + (15.000.000 đồng x 17,65%) = 21.397.500 đồng/m².

g) Ước tính giá bán đất ở nhà liên kế đường có lộ giới 45m khu dân cư Long Hưng.

g.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 45m

Căn cứ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng, tại thời điểm 2018 các thửa đất trên tuyến đường 45m chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất lô đất đường 45m trên cơ sở giá đất đường 33m, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch giá bán giữa các tuyến đường trong cùng khu dân cư Long Hưng.



Cụ thể tham khảo mức giá bán trên các tuyến đường có lộ giới 10m, 11m, 13m, và 20,5m trong khu dân cư Long Hưng với mức giá và tỷ lệ chênh lệch bình quân khoảng 13%:

Giá bán lô đất nội bộ nhà liền kề đường lộ giới	10m	11m	13m	20,5m
Giá bán (đồng)	8.000.000	8.700.000	10.000.000	12.000.000
Tỷ lệ chênh lệch giữa các đường		0,92	0,87	0,83
Bình quân (%)	13%			

Căn cứ điểm b1 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất có độ rộng đường giao thông (bao gồm cả vỉa hè) có mức độ chênh lệch tối đa 20%. Xét thấy các thửa đất nêu trên cùng nằm trong một khu vực có quy hoạch đồng bộ, kết cấu mặt đường và cảnh quan thống nhất, đồng thời dựa trên kết quả so sánh tỷ lệ chênh lệch giá bán giữa các tuyến đường đã phân tích, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng tỷ lệ chênh lệch giá bán **tăng 20%** đối với các lô đất tiếp giáp đường lộ giới 33m và 45m. Cụ thể:

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ đường 33m và đường 45m là:

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

=> Giá bán lô nội bộ nhà liền kề đường lộ giới 45m là:

$$15.000.000 \text{ đồng} + (15.000.000 \text{ đồng} \times 25\%) = 18.750.000 \text{ đồng.}$$

g.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 45m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liền kề đường lộ giới 45m là: $18.750.000 \text{ đồng} + (18.750.000 \text{ đồng} \times 25,00\%) = 23.437.500 \text{ đồng/m}^2$.

g.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 45m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 45m: 18.750.000 đồng + (18.750.000 đồng x 17,65%) = 22.059.375 đồng/m².

g.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 45m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 45m là: 18.750.000 đồng + (18.750.000 đồng x 25,00%) + (18.750.000 đồng x 17,65%) = 26.746.875 đồng/m².

g.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 45m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 45m là: 18.750.000 đồng + (18.750.000 đồng x 17,65%) = 22.059.375 đồng/m².

g.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 45m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 45m là: 18.750.000 đồng + (18.750.000 đồng x 25,00%) + (18.750.000 đồng x 17,65%) = 26.746.875 đồng/m².

h) Ước tính giá bán đất ở nhà liên kế đường có lộ giới 60m khu dân cư Long Hưng.

h.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 60m

Căn cứ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng, tại thời điểm 2018 các thửa đất trên tuyến đường 60m chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất lô đất đường 60m trên cơ sở giá đất đường 45m, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch giá bán giữa các tuyến đường trong cùng khu dân cư Long Hưng.

Cụ thể tham khảo mức giá bán trên các tuyến đường có lộ giới 10m, 11m, 13m, và 20,5m trong khu dân cư Long Hưng với mức giá và tỷ lệ chênh lệch bình quân khoảng 13%:

Giá bán lô đất nội bộ nhà liên kế đường lộ giới	10m	11m	13m	20,5m
Giá bán (đồng)	8.000.000	8.700.000	10.000.000	12.000.000
Tỷ lệ chênh lệch giữa các đường		0,92	0,87	0,83
Bình quân (%)	13%			

Căn cứ điểm b1 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất có độ rộng đường giao thông (bao gồm cả vỉa hè) có mức độ chênh lệch tối đa 20%. Xét thấy các thửa đất nêu trên cùng nằm trong một khu vực có quy hoạch đồng bộ, kết cấu mặt đường và cảnh quan thống nhất, đồng thời dựa trên kết quả so sánh tỷ lệ chênh lệch giá bán giữa các tuyến đường đã phân tích, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng tỷ lệ chênh lệch giá bán **tăng 20%** đối với các lô đất tiếp giáp đường lộ giới 45m và 60m. Cụ thể:

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ đường 45m và đường 60m là:

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

⇒ Giá bán lô nội bộ nhà liên kế đường lộ giới 60m là:

$$18.750.000 \text{ đồng} + (18.750.000 \text{ đồng} \times 25\%) = 23.437.500 \text{ đồng.}$$

h.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 60m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liên kế đường lộ giới 60m là: 23.437.500 đồng + (23.437.500 đồng x 25,00%) = 29.296.875 đồng/m².

h.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 60m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 60m là: 23.437.500 đồng + (23.437.500 đồng x 17,65%) = 27.574.219 đồng/m².

h.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 60m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 60m: 23.437.500 đồng + (23.437.500 đồng x 25,00%) + (23.437.500 đồng x 17,65%) = 33.433.594 đồng/m².

h.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 60m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

=> Giá bán lô nội bộ tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 60m là: 23.437.500 đồng + (23.437.500 đồng x 17,65%) = 27.574.219 đồng/m².

h.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 60m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

=> Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 60m là: 23.437.500 đồng + (23.437.500 đồng x 25,00%) + (23.437.500 đồng x 17,65%) = 33.433.594 đồng/m².

i) Ước tính giá bán đất ở nhà liên kế đường có lộ giới 10,5m khu dân cư Long Hưng

Trên cơ sở danh sách chuyển nhượng được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh cung cấp, nhận thấy trên tuyến đường 10,5m chưa phát sinh trường hợp chuyển nhượng nào tại thời điểm định giá 2018. Qua khảo sát thực địa, và đánh giá mức giá chuyển nhượng tại các tuyến đường 10m, 11m, 12m, 13m, 20.5m (đã được tính ở trên) Đơn vị tư vấn đề xuất giá bán đất ở đường 10,5m tại dự án khu dân cư Long Hưng bằng giá bán đường 11m (đã được xác định cụ thể mục 9.2.1.1 tại báo cáo này). Cụ thể:

i.1) Giá bán lô nội bộ đường có lộ giới 10,5m

=> Giá bán lô nội bộ nhà liên kế đường lộ giới 10,5m là: 8.700.000 đồng/m².

i.2) Giá bán lô góc đường có lộ giới 10,5m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) nhà liền kề đường lộ giới 10,5m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 25,00%) = 10.235.550 đồng/m².

i.3) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 10,5m

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 10,5m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 17,65%) = 10.235.550 đồng/m².

i.4) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường có lộ giới 10,5m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

Căn cứ điểm a Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa điểm thửa đất có khoảng cách đến trung tâm thương mại, cơ sở y tế, cơ sở giáo dục có mức độ chênh lệch tối đa 15%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện các tiện ích là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (trường học, thương mại, y tế) đường lộ giới 10,5m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 25,00%) + (8.700.000 đồng x 17,65%) = 12.410.550 đồng/m².

i.5) Giá bán lô nội bộ tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 10,5m

Căn cứ điểm h2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thửa đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch lô thường và lô tiếp giáp, đối diện sông hồ 15%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô nội bộ tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 10,5m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 17,65%) = 10.235.550 đồng/m².

i.6) Giá bán lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ đường có lộ giới 10,5m

Căn cứ điểm b3 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Các lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) có mức độ chênh lệch tối đa 20%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 20%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô góc là:

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

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa lô nội bộ và lô tiếp giáp đối diện sông, hồ là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17,65\%$$

⇒ Giá bán lô góc lô tiếp giáp đối diện sông, hồ nhà liên kế đường lộ giới 10,5m là: 8.700.000 đồng + (8.700.000 đồng x 25,00%) + (8.700.000 đồng x 17,65%) = 12.410.550 đồng/m².

2.1.3 Ước tính giá đất ở nhà biệt thự dự án khu dân cư Long Hưng

Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng đã được Sở xây dựng thẩm định và phê duyệt kèm theo Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Điều chỉnh 09 phạm vi gồm đất liên kế, biệt thự và đất ở chung cư tại 02 Phân khu 2 và Phân khu 3.

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai Về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025 trong thời gian 02 năm tính đến tháng 6 năm 2018.

Nhận thấy: tại thời điểm giao đất và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án. Tại thời điểm năm 2018 trở về trước các lô đất nhà biệt thự phát sinh rất ít giao dịch chuyển nhượng (có khoảng tổng 5 thửa đất trên tổng số 521 trường hợp chuyển nhượng trong dự án). Trong đó có 3 thửa đất biệt thự lô nội bộ gồm: thửa đất số 2619, thửa đất số 2620, thửa đất 2621 tờ bản đồ 11 với mức giá chuyển nhượng là 10.626.000 đồng/m². So sánh mức giá nêu trên với giá đất ở nhà liên kế đã ước tính tại các tuyến đường có lộ giới 10m (giá 8.000.000 đồng/m²), 11m (giá 8.700.000 đồng/m²), 12m (giá 10.000.000 đồng/m²), 13m (giá 10.000.000 đồng/m²) và 20,5m (12.000.000 đồng/m²) cho thấy mức giá chuyển nhượng đất ở nhà biệt thự lô nội bộ có sự tương đồng với giá đất ở nhà liên kế trong cùng khu dân cư.

Mặt khác, theo Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, chủ đầu tư đã điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất tại các phân khu 2 và phân khu 3. Theo đó, các thửa đất biệt thự có diện tích khoảng 500m² được điều chỉnh thành các thửa đất biệt thự có diện tích nhỏ hơn, khoảng 300m², đồng thời bổ sung các lô đất nhà liên kế có diện tích khoảng 100m². Tổng số 565 lô đất biệt thự, nhà song lập trước khi điều chỉnh đã được chuyển thành 1.476 lô đất nhà biệt thự, nhà song lập và nhà liên kế, nhằm phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và điều kiện thực tiễn của địa phương.

⇒ Từ các phân tích nhận định trên, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở nhà biệt thự trong dự án khu dân cư Long Hưng bằng giá đất nhà liên kế. Chi tiết giá đất theo lộ giới (10m, 11m, 12m, 13m, 20,5m, 33m, 45m, 60m các lô thường, lô góc) đã được xác định tại mục 2.1.2 của báo cáo.

2.1.4 Ước tính giá đất ở nhà liên kế song lập khu dân cư Long Hưng.

Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng đã được Sở xây dựng thẩm định và phê duyệt kèm theo Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Điều chỉnh 09 phạm vi gồm đất liên kế, biệt thự và đất ở chung cư tại 02 Phân khu 2 và Phân khu 3.

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai Về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ danh sách chuyên nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025 trong thời gian 02 năm tính đến tháng 6 năm 2018.

Nhận thấy: tại thời điểm giao đất và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án. Tại thời điểm năm 2018 trở về trước các lô đất nhà liên kế song lập không có trường hợp chuyển nhượng phát sinh. Đồng thời, theo Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Chủ đầu tư điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất các thửa đất nhà liên kế song lập có diện tích khoảng 200m² tại phân khu 2, phân khu 3 thành các lô đất nhà liên kế có diện tích khoảng 100m² nhằm phù hợp với nhu cầu sử dụng đất và điều kiện thực tiễn của địa phương.

⇒ Từ các phân tích nhận định trên, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở nhà liên kế song lập trong dự án khu dân cư Long Hưng bằng giá đất nhà liên kế. Chi tiết giá đất theo lộ giới (10m, 11m, 12m, 13m, 20,5m, 33m, 45m, 60m các lô thường, lô góc) đã được xác định tại mục 2.1.2 của báo cáo.

* Tổng hợp giá đất ở dự án khu dân cư Long Hưng

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
10	Lô thường	8.000.000
10	Lô góc	10.000.000
10	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện ích (Thương mại, Trường học, Y tế)	11.412.000
10	Lô thường view sông hồ	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ	11.412.000
10,5	Lô thường	8.700.000
10,5	Lô góc	10.875.000
10,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550
10,5	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện ích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
10,5	Lô thường view sông hồ	10.235.550

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
10,5	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	12.410.550
11	Lô thường	8.700.000
11	Lô góc	10.875.000
11	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550
11	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
11	Lô thường view sông hồ	10.235.550
11	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	12.410.550
12	Lô thường	10.000.000
12	Lô góc	12.500.000
12	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
12	Lô thường view sông hồ	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
13	Lô thường	10.000.000
13	Lô góc	12.500.000
13	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
13	Lô thường view sông hồ	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
20,5	Lô thường	12.000.000
20,5	Lô góc	15.000.000
20,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	17.118.000
20,5	Lô thường view sông hồ	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	17.118.000
33	Lô thường	15.000.000
33	Lô góc	18.750.000
33	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	21.397.500
33	Lô thường view sông hồ	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	21.397.500
45	Lô thường	18.750.000
45	Lô góc	23.437.500
45	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	22.059.375
45	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	26.746.875
45	Lô thường view sông hồ	22.059.375
45	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	26.746.875
60	Lô thường	23.437.500



Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
60	Lô góc	29.296.875
60	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	33.433.594
60	Lô thường view sông hồ	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ	33.433.594

Bước 3: Ước tính chênh lệch tiền sử dụng đất nhà ở liên kế, nhà ở liên kế song lập, nhà ở biệt thự do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (đợt 1, đợt 2, đợt 3)

a) Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 1)

- Căn cứ Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2)

- Căn cứ Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 3).

* Lý do: Thay đổi cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô 227,7ha; Chủ đầu tư Liên Hiệp HTX DVNN tổng hợp Đồng Nai)

- Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (Chủ đầu tư Liên Hiệp HTX DVNN tổng hợp Đồng Nai).

b) Đánh giá lựa chọn phương pháp tính giá trị khu đất:

- Trên cơ sở các Quyết định giao thuê đất đợt 1, đợt 2, đợt 3, nhận thấy thời điểm định giá đợt 1 (ngày 19/6/2018) và đợt 2, đợt 3 (ngày 25/6/2018) tương đối gần nhau và được điều chỉnh với lý do: “Thay đổi cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500”

- Căn cứ mục a2, khoản 1, điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cụ thể:

1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật mà làm

thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

1.1. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

- a) Trường hợp trước khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định:

a1) Khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

a2) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất điều chỉnh thì thực hiện tính tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại tiết a1 điểm này.

- Căn cứ mục b, khoản 8, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi bổ sung tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định: “b) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất không ước tính được doanh thu phát triển hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn”.

Căn cứ báo cáo Thuyết minh tổng hợp dự án Điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư Long Hưng đã được Sở Xây dựng thẩm định kèm tờ trình số 24/TTr-SXD ngày 6 tháng 2 năm 2015. Phân kỳ đầu tư dự án khu dân cư Long Hưng được chia làm 3 giai đoạn: giai đoạn 1 đến năm 2016 (xây dựng phân khu 2), giai đoạn 2 từ 2016 đến 2019 (xây dựng phân khu 3), giai đoạn 3 từ năm 2019 đến năm 2023 (xây dựng phân khu 1).

- Căn cứ vị trí, ranh giới các phần diện tích giao thuê đất (đợt 1, đợt 2, đợt 3) theo 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 12/6/2018, cho thấy các phần diện tích được giao đất, cho thuê đất có đặc điểm phân bố phân tán, xen kẽ dạng “đa beo”, thực hiện theo hình thức cuộn

chiều qua các giai đoạn, đồng thời phân bổ trên 02 phân khu (phân khu 2 và phân khu 3) theo quy hoạch tổng thể dự án. Do đó, việc tách riêng từng phần diện tích giao đất theo từng đợt để ước tính độc lập doanh thu phát triển và chi phí phát triển là không đủ cơ sở pháp lý.

- Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng. Cụ thể tổ chức lại các tuyến đường giao thông nội bộ, phân chia lại một số lô đất nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự nhà ở song lập và điều chỉnh tầng cao đất ở chung cư tại 02 phân khu: Phân khu 2 và Phân khu 3.

⇒ Từ các căn cứ trên Đơn vị tư vấn thực hiện việc xác định tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư cho toàn bộ dự án, đồng thời xác định nghĩa vụ tài chính đối với các phần diện tích giao đất, cho thuê đất (đợt 1, đợt 2, đợt 3) theo nguyên tắc tính chênh lệch giữa tiền sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch trên 2 phân khu: gồm phân khu 2 và phân khu 3.

3.1 Ước tính chênh lệch tiền sử dụng đất do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại Phân khu 2.

3.1.1 Ước tính giá đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự trước điều chỉnh tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

*** Cơ cấu sử dụng đất Phân khu 2 (trước điều chỉnh).**

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	859.797,0	100
I	Đất ở	401.938,0	46,75
I.1	Chung cư	65.954,0	7,67
I.2	Nhà liên kế	230.599,0	26,82
I.3	Biệt thự	105.385,0	12,26
II	Đất công cộng dịch vụ	57.147,0	6,65
	Trung tâm hành chính	2.920,0	0,34
	Đất giáo dục	42.920,0	4,99
	Đất y tế	1.972,0	0,23
	Đất thương mại dịch vụ	9.335,0	1,09
III	Đất cây xanh mặt nước	117.631,0	13,68
	Cây xanh công viên, TDTT	83.964,0	9,67
	Cây xanh cảnh quan ven sông	19.401,0	2,26
	Mặt nước	14.266,0	1,61
IV	Đất giao thông	277.637,0	32,29
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.444,0	0,63
	Khu xử lý nước thải	5.190,0	0,6
	Trạm BTS	200,0	0,02
	Trạm biến áp	54,0	0,01
B	Đất cấp đô thị	27.284,0	
	Hương lộ 2	27.284,0	
	TỔNG	887.081,0	

a) Doanh thu đất ở

* Doanh thu phần diện tích trước điều chỉnh phân khu 2.

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
13	Nhà biệt thự	Lô thường	14.004,0	10.000.000	140.040.000.000
13	Nhà biệt thự	Lô góc	528,0	12.500.000	6.600.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường	2.282,0	10.000.000	22.820.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	5.388,0	12.500.000	67.350.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.052,0	11.765.000	165.321.780.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	523,0	14.265.000	7.460.595.000
Tổng			36.777,0		409.592.375.000

* Doanh thu phần diện tích không điều chỉnh.

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
10	Nhà liên kế	Lô thường	2.310,30	8.000.000	18.482.400.000
10	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	125,00	9.412.000	1.176.500.000
10,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	3.411,00	10.235.550	34.913.461.050
10,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	263,80	12.410.550	3.273.903.090
10,5	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	143,00	10.235.550	1.463.683.650
10,5	Nhà liên kế	Lô góc view sông hồ	116,00	12.410.550	1.439.623.800
11	Nhà liên kế	Lô thường	37.032,50	8.700.000	322.182.750.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	4.144,10	10.875.000	45.067.087.500
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	132,00	12.410.550	1.638.192.600
12	Nhà liên kế	Lô thường	4.565,20	10.000.000	45.652.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	634,50	12.500.000	7.931.250.000
12	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2.348,34	11.765.000	27.628.220.100
12	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	547,70	14.265.000	7.812.940.500
13	Nhà liên kế	Lô thường	83.684,50	10.000.000	836.845.000.000
13	Nhà liên kế	Lô góc	10.835,00	12.500.000	135.437.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường	38.196,10	12.000.000	458.353.200.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc	4.761,10	15.000.000	71.416.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích	1.078,50	14.118.000	15.226.263.000

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		(Thương mại, Trường học, Y tế)			
20,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	304,60	17.118.000	5.214.142.800
33	Nhà liên kế	Lô thường	22.915,30	15.000.000	343.729.500.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	1.853,83	18.750.000	34.759.312.500
33	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	5.994,67	17.647.500	105.790.938.825
33	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	862,27	21.397.500	18.450.422.325
45	Nhà liên kế	Lô thường	3.773,40	18.750.000	70.751.250.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	465,40	23.437.500	10.907.812.500
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	58.963,40	11.765.000	693.704.401.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	2.737,60	14.265.000	39.051.864.000
13	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	3.132,60	11.765.000	36.855.039.000
13	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	382,80	14.265.000	5.460.642.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	1.540,00	14.118.000	21.741.720.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	733,30	17.118.000	12.552.629.400
45	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	1.219,20	26.746.875	32.609.790.000
Tổng			299.207,0		3.467.519.939.640

⇒ Tổng doanh thu Phân khu 2 trước điều chỉnh là: **3.877.112.314.640** đồng.

b) Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô trên 1.000 căn nhà là 4 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba là 30%; năm thứ tư là 20%.

Doanh thu đất ở trước điều chỉnh Phân khu 2	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	20%	30%
Doanh thu	3.877.112.314.640	-	775.422.462.928	1.163.133.694.392
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	802.326.396.634	1.224.189.615.984
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu		-	653.093.686.860	899.044.853.979
Năm tiếp theo		Năm 4	Năm 5	

Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	
Doanh thu		1.163.133.694.392	775.422.462.928	
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		1.245.245.677.379	844.442.602.020	
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	
Hiện giá doanh thu	2.881.837.145.330	824.975.261.264	504.723.343.227	

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là: 2.881.837.145.330 đồng.

c) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

c.1) Chi phí xây dựng hạ tầng đất ở

$859.797,0m^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (335.984,0m^2 / 459.085,0m^2) = 294.030.141.215 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $294.030.141.215 \text{ đồng} \times 99,22\% = 291.736.706.113 \text{ đồng.}$

c.2) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$859.797,0m^2 \times 139.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (335.984,0m^2 / 459.085,0m^2) = 79.513.987.605 \text{ đồng.}$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $79.513.987.605 \text{ đồng} \times 99,22\% = 78.893.778.501 \text{ đồng.}$

c.3) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	30%	30%
Chi phí xây dựng phần đất ở	291.736.706.113	58.347.341.223	87.521.011.834	87.521.011.834
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		519.291.337	1.564.806.550	2.357.670.334
Chi phí thiết bị + CP khác	78.893.778.501	15.778.755.700	23.668.133.550	23.668.133.550
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá chi phí	293.018.709.353	67.345.069.288	91.781.716.874	83.388.781.463

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 4
Kế hoạch xây dựng	100%	20%
Chi phí xây dựng phần đất ở	291.736.706.113	58.347.341.223
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		2.105.060.403
Chi phí thiết bị + CP khác	78.893.778.501	15.778.755.700
Chỉ số hiện giá		0,6625
Hiện giá chi phí	293.018.709.353	50.503.141.728

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng đất ở toàn khu: 293.018.709.353 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 2.881.837.145.330 đồng = 86.455.114.360 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (293.018.709.353 đồng + 86.455.114.360 đồng) = 56.921.073.557 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở liên kế, biệt thự khu dân cư Long Hưng

293.018.709.353 đồng + 86.455.114.360 đồng + 56.921.073.557 đồng + 15%V_{đất ONT} = 436.394.897.270 đồng + 15%V_{đất ONT}

g) Xác định giá đất ở liên kế, biệt thự trước điều chỉnh khu dân cư Long Hưng.

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.881.837.145.330 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 436.394.897.270 đồng + 15% V_{đất ONT}

Vậy giá trị của 335.984,0 m² đất ở trước điều chỉnh khu dân cư Long Hưng là:

V_{đất ONT} = 2.881.837.145.330 đồng - (436.394.897.270 đồng + 15% V_{đất ONT})

=> V_{đất ONT} = 2.118.161.327.385 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 2.126.471.520.052 đồng / 335.984,0 m² = 6.329.086 đồng/m²

=> Giá trị thặng dư đất ở trước khi điều chỉnh Phân khu 2 dự án khu dân cư Long Hưng là: 2.126.471.520.000 đồng.

3.1.2 Ước tính giá đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự sau điều chỉnh tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

*** Cơ cấu sử dụng đất**

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai Về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014

và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

* Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh Phân khu 2.

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	859.797,0	100	859.797,0	100
I	Đất ở	401.938,0	46,75	397.974,0	46,29
I.1	Chung cư	65.954,0	7,67	65.954,0	7,67
I.2	Nhà liên kế	230.599,0	26,82	233.946,0	27,21
I.3	Biệt thự	105.385,0	12,26	98.074,0	11,41
II	Đất công cộng dịch vụ	57.147,0	6,65	57.147,0	6,65
	Trung tâm hành chính	2.920,0	0,34	2.920,0	0,34
	Đất giáo dục	42.920,0	4,99	42.920,0	4,99
	Đất y tế	1.972,0	0,23	1.972,0	0,23
	Đất thương mại dịch vụ	9.335,0	1,09	9.335,0	1,09
III	Đất cây xanh mặt nước	117.631,0	13,68	116.780,0	13,59
	Cây xanh công viên, TDTT	83.964,0	9,67	83.964,0	9,77
	Cây xanh cảnh quan ven sông	19.401,0	2,26	18.550,0	2,16
	Mặt nước	14.266,0	1,61	14.266,0	1,61
IV	Đất giao thông	277.637,0	32,29	282.451,0	32,84
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.444,0	0,63	5.444,0	0,63
	Khu xử lý nước thải	5.190,0	0,6	5.190,0	0,6
	Trạm BTS	200,0	0,02	200,0	0,02
	Trạm biến áp	54,0	0,01	54,0	0,01
B	Đất cấp đô thị	27.284,0		27.284,0	
	Hương lộ 2	27.284,0		27.284,0	
	TỔNG	887.081,0		887.081,0	

- Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng đã được Sở xây dựng thẩm định và phê duyệt kèm theo Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Phân khu 2 điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất trên 03 phạm vi, cụ thể:

+ Phạm vi 1: Điều chỉnh tầng cao chung cư tại các ô Ra07, Ra12, Ra13 (khoảng 65.954m²) từ 10 -14 tầng thành 10-12 tầng.

Theo quy hoạch trước điều chỉnh				Theo quy hoạch sau điều chỉnh		
Chung cư	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	Diện tích	MĐXD	Tầng cao
Phân khu 2	65.954,0	50%	14	65.954,0	50%	12

+ Phạm vi 2: Điều chỉnh các Ô Hv01, Hv02, Hv03, Hv04, Hv05 (khoảng 29.466m² gồm 93 lô nhà biệt thự).

+ Phạm vi 3: Điều chỉnh ô Rv40 (khoảng 4.167,0m², gồm 06 lô nhà biệt thự) thành ô Hd45 (khoảng 3.347,0m², gồm 31 lô nhà liên kế).

Phần cơ cấu diện tích trước khi điều chỉnh:

Lộ giới (m)	Loại đất	Ký hiệu lô	Phân loại lô	Số lô	Diện tích (m ²)
13m	Nhà biệt thự	RS01	Lô thường	22	14.004,0
13m	Nhà biệt thự	RS01	Lô góc	1	528,0
12m	Nhà biệt thự	RV16+RV40	Lô thường	4	2.282,0
12m	Nhà biệt thự	RV16+RV40	Lô góc	6	5.388,0
12m	Nhà biệt thự		Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	22	14.052,0
12m	Nhà biệt thự		Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	523,0
Tổng				56	36.777,0

Phần cơ cấu diện tích sau khi điều chỉnh:

Lộ giới (m)	Loại đất	Ký hiệu lô	Phân loại lô	Số lô	Diện tích (m ²)
12	Nhà biệt thự	HV01+HV02+HV03	Lô thường	44	13.757,7
12	Nhà biệt thự	HV01+HV02+HV03	Lô góc	6	2.022,0
12	Nhà biệt thự		Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	42	13.163,3
12	Nhà biệt thự		Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	523,0
13	Nhà liên kế	HD45	Lô thường	28	2.884,0
13	Nhà liên kế	HD45	Lô góc	3	463,0
Tổng				124	32.813,0

a. Doanh thu đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự sau điều chỉnh tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

- Doanh thu phần diện tích thay đổi sau điều chỉnh Phân khu 2:

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
12	Nhà biệt thự	Lô thường	44	13.757,7	10.000.000	137.577.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	6	2.022,0	12.500.000	25.275.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	42	13.163,3	11.765.000	154.866.224.500
12	Nhà biệt thự	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	523,0	14.265.000	7.460.595.000
13	Nhà liên kế	Lô thường	28	2.884,0	10.000.000	28.840.000.000
13	Nhà liên kế	Lô góc	3	463,0	12.500.000	5.787.500.000
Tổng			124	32.813,0		359.806.319.500

- Doanh thu phần diện tích không sau điều chỉnh Phân khu 2:

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
10	Nhà liên kế	Lô thường	24	2.310,30	8.000.000	18.482.400.000
10	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	1	125,00	9.412.000	1.176.500.000
10,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2	3.411,00	10.235.550	34.913.461.050
10,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	36	263,80	12.410.550	3.273.903.090
10,5	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	1	143,00	10.235.550	1.463.683.650
10,5	Nhà liên kế	Lô góc view sông hồ	1	116,00	12.410.550	1.439.623.800
11	Nhà liên kế	Lô thường	361	37.032,50	8.700.000	322.182.750.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	31	4.144,10	10.875.000	45.067.087.500
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	132,00	12.410.550	1.638.192.600
12	Nhà liên kế	Lô thường	45	4.565,20	10.000.000	45.652.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	4	634,50	12.500.000	7.931.250.000
12	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích	23	2.348,34	11.765.000	27.628.220.100



Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)				
12	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	3	547,70	14.265.000	7.812.940.500
13	Nhà liên kế	Lô thường	826	83.684,50	10.000.000	836.845.000.000
13	Nhà liên kế	Lô góc	80	10.835,00	12.500.000	135.437.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường	372	38.196,10	12.000.000	458.353.200.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc	35	4.761,10	15.000.000	71.416.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	10	1.078,50	14.118.000	15.226.263.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2	304,60	17.118.000	5.214.142.800
33	Nhà liên kế	Lô thường	138	22.915,30	15.000.000	343.729.500.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	9	1.853,83	18.750.000	34.759.312.500
33	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	36	5.994,67	17.647.500	105.790.938.825
33	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	4	862,27	21.397.500	18.450.422.325
45	Nhà liên kế	Lô thường	23	3.773,40	18.750.000	70.751.250.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	465,40	23.437.500	10.907.812.500
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	172	58.963,40	11.765.000	693.704.401.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	5	2.737,60	14.265.000	39.051.864.000
13	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	9	3.132,60	11.765.000	36.855.039.000
13	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	1	382,80	14.265.000	5.460.642.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	5	1.540,00	14.118.000	21.741.720.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	2	733,30	17.118.000	12.552.629.400
45	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	1	1.219,20	26.746.875	32.609.790.000
Tổng			2265	299.207,0		3.467.519.939.640

⇒ Tổng doanh thu sau điều chỉnh Phân khu 2 là: 3.827.326.259.140 đồng.

b) Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng là 4 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba là 30%; năm thứ tư là 20%.

Doanh thu đất ở phê duyệt sau điều chỉnh		Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	20%	30%
Doanh thu	3.827.326.259.140	-	765.465.251.828	1.148.197.877.742
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	792.023.711.731	1.208.469.779.359
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu		-	644.707.301.349	887.500.205.961
Năm tiếp theo		1	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch tiêu thụ	100%		30%	20%
Doanh thu		-	1.148.197.877.742	765.465.251.828
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.229.255.459.564	833.599.102.312
Chỉ số hiện giá		0,902	0,6625	0,5977
Hiện giá doanh thu	2.844.831.432.723	-	814.381.741.961	498.242.183.452

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là: 2.844.831.432.723 đồng.

c) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

c.1) Chi phí xây dựng hạ tầng đất ở

$859.797,0m^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (332.020,0m^2 / 455.121,0m^2) = 293.091.841.449 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $293.091.841.449 \text{ đồng} \times 99,22\% = 290.805.725.085 \text{ đồng.}$

c.2) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$859.797,0m^2 \times 139.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (332.020,0m^2 / 455.121,0m^2) = 79.260.245.061 \text{ đồng.}$

\Rightarrow Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $79.260.245.061 \text{ đồng} \times 99,22\% = 78.642.015.150 \text{ đồng.}$

c.3) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	30%	30%
Chi phí xây dựng phần đất ở	290.805.725.085	58.161.145.017	87.241.717.526	87.241.717.526
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		517.634.191	1.559.812.988	2.350.146.610
Chi phí thiết bị + CP khác	78.642.015.150	15.728.403.030	23.592.604.545	23.592.604.545
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá chi phí	292.083.637.239	67.130.159.815	91.488.825.938	83.122.673.799

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 4
Kế hoạch xây dựng	100%	20%
Chi phí xây dựng phần đất ở	290.805.725.085	58.161.145.017
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		2.098.342.801
Chi phí thiết bị + CP khác	78.642.015.150	15.728.403.030
Chỉ số hiện giá		0,6625
Hiện giá chi phí	292.083.637.239	50.341.977.687

\Rightarrow Tổng hiện giá chi phí xây dựng đất ở toàn khu: 292.083.637.239 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 2.844.831.432.723 \text{ đồng} = 85.344.942.982 \text{ đồng.}$

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

$15\% \text{ tổng chi phí} = 15\% \times (292.083.637.239 \text{ đồng} + 85.344.942.982 \text{ đồng}) = 56.614.287.033 \text{ đồng.}$

f) Tổng chi phí phát triển đất ở liên kế, biệt thự khu dân cư Long Hưng

$292.083.637.239 \text{ đồng} + 85.344.942.982 \text{ đồng} + 56.614.287.033 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}} = 434.042.867.253 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}}$

g) Xác định giá đất ở liên kế, biệt thự sau điều chỉnh khu dân cư Long Hưng.

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.844.831.432.723 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: $434.042.867.253 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị $332.020,0m^2$ đất ở sau điều chỉnh dự án khu dân cư Long Hưng là:

$$V_{\text{đất ONT}} = 2.844.831.432.723 \text{ đồng} - (434.042.867.253 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất ONT}} = 2.096.337.883.017 \text{ đồng.}$$

Đơn giá bình quân $332.020,0\text{m}^2$ đất ở sau điều chỉnh dự án khu dân cư Long Hưng là: $= 2.096.337.883.017 \text{ đồng} / 332.020,0\text{m}^2 = 6.313.890 \text{ đồng/m}^2$

\Rightarrow Giá trị thặng dư đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự **sau điều chỉnh** tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) khu dân cư Long Hưng: 2.096.337.883.000 đồng.

*** Kết luận:**

Căn cứ Nghị định 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

Tại mục a, khoản 3, Điều 1 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định: *bổ sung từ “tăng” trước cụm từ “hệ số sử dụng đất” tại tiêu đề khoản 1.*

Như vậy, tại Phân khu 2 sau khi thay đổi cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, điều chỉnh một phần diện tích đất ở (từ $335.984,0\text{m}^2$ thành $332.020,0\text{m}^2$) không tăng hệ số sử dụng đất, nên không tạo ra giá trị thặng dư. Vì vậy, đề xuất không đưa vào phương án tính tiền giao đất, sử dụng đất của dự án.

3.2 Ước tính chênh lệch tiền sử dụng đất ở chung cư do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại Phân khu 2.

3.2.1 Ước tính giá đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

*** Ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư**

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 và Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.



- Tại thời điểm định giá tháng 6 năm 2018 mô hình nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai chưa có nhiều chủ yếu là chung cư nhà ở xã hội (chung cư Sơn An, chung cư Cường Thuận) nên nguồn thu thập thông tin đầu vào bị hạn chế. Qua rà soát, trên địa bàn tỉnh có 02 chung cư có mô hình tương tự đã đưa vào hoạt động và sử dụng gồm chung cư Pegasus tại đường Võ Thị Sáu, phường Quyết Thắng (cũ) và chung cư Amber count tại đường D2, phường Quyết Thắng (cũ) tỉnh Đồng Nai, do đó Đơn vị tư vấn lựa chọn làm tài sản so sánh.

- Căn cứ danh sách chuyển nhượng căn hộ chung cư tại văn bản số 6602/VPĐK-TTTL ngày 22/12/2025 trong thời gian 02 năm tính đến tháng 6 năm 2018:

STT	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)
A	Chung cư AmBerCourt				
1	03-01	118	2.280.000.000	29/05/2018	19.322.033,90
2	04-06	94	1.700.000.000	05/09/2017	18.085.106,38
3	06-07	107	1.700.000.000	21/11/2016	15.887.850,47
4	09-07	107	2.200.000.000	10/01/2017	20.560.747,66
5	11-08	107	2.000.000.000	18/12/2017	18.691.588,79
6	12-05	94	1.200.000.000	16/03/2018	12.765.957,45
7	12-08	107	1.500.000.000	12/04/2018	14.018.691,59
8	15-08	107	2.010.000.000	21/08/2017	18.785.046,73

B Chung cư Pegasus

1	A.7.04	80,91	1.341.878.964	15/12/2016	16.584.835
2	A.7.01	65,18	1.274.257.529	18/01/2016	19.549.824
3	A.12.17	81,86	1.614.211.092	01/06/2015	19.719.168
4	A.17.19	80,38	1.668.875.847	10/05/2016	20.762.327
5	A.8.07	61,55	923.218.117	24/02/2016	14.999.482
6	A.9.01	68,68	1.030.164.417	21/03/2017	14.999.482
7	A.9.08	61,55	923.218.177	03/07/2015	14.999.483
8	A.10.03	52,74	791.072.681	26/10/2015	14.999.482
9	A.10.17	81,86	1.594.187.482	27/06/2016	19.474.560
10	A.11.19	80,02	1.200.258.549	03/08/2015	14.999.482
11	A.12.11	94,01	1.643.216.584	26/02/2016	17.479.168
12	A.12.18	82,35	1.235.207.342	17/04/2017	14.999.482
13	A.12A.17	82,21	1.422.980.364	24/07/2015	17.309.091
14	A.16.06	53,37	800.522.354	12/08/2015	14.999.482
15	A.18.18	83	1.244.957.006	01/07/2015	14.999.482

Sau khi rà soát thời điểm chuyển nhượng đến tháng 6 năm 2018, Đơn vị tư vấn loại các trường hợp quá thời hạn trong vòng 2 năm tính tới thời điểm định giá:

A	Chung cư AmBerCourt				
1	03-01	118	2.280.000.000	29/05/2018	19.322.033,90
2	04-06	94	1.700.000.000	05/09/2017	18.085.106,38
3	06-07	107	1.700.000.000	21/11/2016	15.887.850,47
4	09-07	107	2.200.000.000	10/01/2017	20.560.747,66
5	11-08	107	2.000.000.000	18/12/2017	18.691.588,79

6	12-05	94	1.200.000.000	16/03/2018	12.765.957,45
7	12-08	107	1.500.000.000	12/04/2018	14.018.691,59
8	15-08	107	2.010.000.000	21/08/2017	18.785.046,73
Bình quân					17.264.628
B	Chung cư Pegasus				
1	A.7.04	80,91	1.341.878.964	15/12/2016	16.584.835
2	A.9.01	68,68	1.030.164.417	21/03/2017	14.999.482
3	A.10.17	81,86	1.594.187.482	27/06/2016	19.474.560
	A.12.18	82,35	1.235.207.342	17/04/2017	14.999.482
Bình quân					16.514.590

Nhận thấy giá bán căn hộ trung bình 2 chung cư dao động từ 16.514.590 đồng đến 17.264.628 đồng và có giá bình quân 16.889.609 đồng. Trên cơ sở giá bình quân, Đơn vị tư vấn lựa chọn 3 tài sản có giá gần mặt bằng nhất làm tài sản so sánh ước tính giá bán căn hộ chung cư tài sản định giá, cụ thể:

Chung cư	Số căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày CN	Giá đồng (m ²)	Chênh lệch giá bình quân	Đánh giá	Lựa chọn
AmBerCourt	03-01	118	2.280.000.000	29/05/2018	19.322.034	2.432.425	3	Chọn
AmBerCourt	04-06	94	1.700.000.000	05/09/2017	18.085.106	1.195.497	1	Chọn
AmBerCourt	09-07	107	2.200.000.000	10/01/2017	20.560.748	3.671.139	6	
AmBerCourt	11-08	107	2.000.000.000	18/12/2017	18.691.589	1.801.980	2	Chọn
AmBerCourt	15-08	107	2.010.000.000	21/08/2017	18.785.047	1.895.438	4	
Pegasus	A.10.17	81,86	1.594.187.482	27/06/2016	19.474.560	2.584.951	5	

⇒ Kết quả lựa chọn các căn hộ gần với giá mặt bằng nhất:

STT	Căn hộ	Diện tích	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Giá (đồng/m ²)
1	Chung cư AmBerCourt 04-06	94,0	1.700.000.000	05/09/2017	18.085.106
2	Chung cư AmBerCourt 11-08	107,0	2.000.000.000	18/12/2017	18.691.589
3	Chung cư AmBerCourt 03-01	118,0	2.280.000.000	29/05/2018	19.322.034

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS13	TSSS14	TSSS15
1	Mục đích sử dụng		Đất ở chung cư tòa nhà AmBer Court	Đất ở chung cư tòa nhà AmBer Court	Đất ở chung cư tòa nhà AmBer Court
2	Thời điểm chuyển nhượng		05/2018	09/2017	12/2017
	Số căn hộ		03-01	04-06	11-08
4	Vị trí		Đường D2, p Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đường D2, p Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Đường D2, p Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
5	Diện tích (m ²)		118,00	94,00	107,00
7	Giá bán BĐS (đồng)		2.280.000.000	1.700.000.000	2.000.000.000



8	Giá đất chuyên nhượng (đồng)		2.280.000.000	1.700.000.000	2.000.000.000
9	Giá chuyên nhượng (đ/m ²)		19.322.034	18.085.106	18.691.589

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

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

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

$$\frac{19.322.034 + 18.085.106 + 18.691.589}{3} = 18.699.576 \text{ đồng/m}^2$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đồng/m ²)	18.699.576	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT13	-3,22%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT14	3,40%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT15	0,04%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư Khu đô thị Aquacity là: 18.700.000 đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

3.2.2 Ước tính giá đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng trước điều chỉnh tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

*** Cơ cấu sử dụng đất Phân khu 2**

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	859.797,0	100	859.797,0	100
I	Đất ở	401.938,0	46,75	397.974,0	46,29
I.1	Chung cư	65.954,0	7,67	65.954,0	7,67
I.2	Nhà liên kế	230.599,0	26,82	233.946,0	27,21
I.3	Biệt thự	105.385,0	12,26	98.074,0	11,41
II	Đất công cộng dịch vụ	57.147,0	6,65	57.147,0	6,65
	Trung tâm hành chính	2.920,0	0,34	2.920,0	0,34
	Đất giáo dục	42.920,0	4,99	42.920,0	4,99
	Đất y tế	1.972,0	0,23	1.972,0	0,23
	Đất thương mại dịch vụ	9.335,0	1,09	9.335,0	1,09
III	Đất cây xanh mặt nước	117.631,0	13,68	116.780,0	13,59
	Cây xanh công viên, TDTT	83.964,0	9,67	83.964,0	9,77
	Cây xanh cảnh quan ven sông	19.401,0	2,26	18.550,0	2,16
	Mặt nước	14.266,0	1,61	14.266,0	1,61
IV	Đất giao thông	277.637,0	32,29	282.451,0	32,84
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.444,0	0,63	5.444,0	0,63
	Khu xử lý nước thải	5.190,0	0,6	5.190,0	0,6
	Trạm BTS	200,0	0,02	200,0	0,02

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Trạm biến áp	54,0	0,01	54,0	0,01
B	Đất cấp đô thị	27.284,0		27.284,0	
	Hương lộ 2	27.284,0		27.284,0	
	TỔNG	887.081,0		887.081,0	

*** Cơ cấu sử dụng đất ở chung cư Phân khu 2**

Diễn giải	Trước điều chỉnh				Sau điều chỉnh			
	Diện tích (m ²)	MĐX D	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích	MĐ XD	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)
Chung cư Phân khu 2	65.954,0	50%	14	461.678,0	65.954,0	50%	12	395.724,0

Trên cơ sở Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đối với đất chung cư không có thông tin quy định về tầng hầm và khối đế, do đây là tính tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không tính chi phí và doanh thu cho yếu tố tầng hầm và khối đế.

*** Cơ cấu đất ở chung cư Phân khu 2 trước điều chỉnh.**

TT	Chung cư	Diện tích	MĐXD	Tầng cao
2	Phân khu 2	65.954,0	50%	14

a) Doanh thu đất ở chung cư

Đất ở chung cư		ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng Phân khu 2	461.678,00	m ²	
Tỷ lệ thương phẩm	75%		
Diện tích sử dụng Phân khu 1,2,3 (kinh doanh)	346.258,5		
Giá bán sản phẩm	18.700.000	đồng/m ²	
Doanh thu	6.475.033.950.000	đồng	

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian bán hàng là 05 năm: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		10%	20%
Doanh thu	6.475.033.950.000	-	647.503.395.000	1.295.006.790.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá			669.969.069.192	1.362.985.074.365
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu	4.540.658.614.901	-	545.354.822.322	1.000.976.238.614

Tiếp theo:

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	20%
Doanh thu	6.475.033.950.000	1.942.510.185.000	1.295.006.790.000	1.295.006.790.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		2.079.642.626.466	1.410.274.986.428	1.434.531.716.194
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	0,5393
Hiện giá doanh thu	4.540.658.614.901	1.377.763.240.034	842.921.359.388	773.642.954.543

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là là: **4.540.658.614.901** đồng.

b) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng là: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

b.1) Chi phí phần xây dựng hạ tầng.

* Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:

$859.797,0\text{m}^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (65.954,0\text{m}^2 / 459.085,0\text{m}^2) = 57.718.414.965 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $57.718.414.965 \text{ đồng} \times 99,22\% = 57.268.211.328 \text{ đồng.}$

* Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$859.797,0\text{m}^2 \times 139.000\text{đồng} / 1,1 \times (65.954,0\text{m}^2 / 459.085,0\text{m}^2) = 15.608.676.421 \text{ đồng.}$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $15.608.676.421 \text{ đồng} \times 99,22\% = 15.486.928.744 \text{ đồng.}$

b.2) Chi phí xây dựng phần công trình (nhà chung cư):

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (nhà chung cư) có số tầng từ 10 đến 15 tầng là: 8.880.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 6.880.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 2.000.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 99,98% (đã tính tại mục 1.4)

*** Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư**

= 461.678,0 m² x 6.880. 000 đồng /1,1 = 2.887.586.036.364 đồng.

=> Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 2.887.586.036.364 đồng x 99,98% = 2.887.008.519.156 đồng.

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

= 461.678,0 m² x 2.000.000 đồng /1,1 = 839.414.545.455 đồng.

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 839.414.545.455 đồng x 99,98% = 839.246.662.545 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 chi phí phát triển đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian xây dựng là 05 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	57.268.211.328	11.453.642.266	11.453.642.266
Chi phí xây dựng công trình	2.887.008.519.156	577.401.703.831	577.401.703.831
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		101.937.416	204.782.075
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		4.619.213.631	9.275.380.970
Chi phí thiết bị + CP khác	854.733.591.289	170.946.718.258	170.946.718.258
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140
Hiện giá chi phí	2.868.934.685.216	689.752.844.936	626.195.733.104

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	57.268.211.328	11.453.642.266	11.453.642.266	11.453.642.266
Chi phí xây dựng công trình	2.887.008.519.156	577.401.703.831	577.401.703.831	577.401.703.831
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		308.542.052	413.225.492	518.840.615

Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		13.968.797.649	18.699.761.661	23.468.573.385
Chi phí thiết bị + CP khác	854.733.591.289	170.946.718.258	170.946.718.258	170.946.718.258
Chi số hiện giá		0,7344	0,6625	0,5977
Hiện giá chi phí	2.868.934.685.216	568.483.914.339	516.031.221.624	468.470.971.213

⇒ Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là: 2.868.934.685.216 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

3% doanh thu = 3% x 4.540.658.614.901 đồng = 136.219.758.447 đồng.

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

15% tổng chi phí = (2.868.934.685.216 đồng + 136.219.758.447 đồng) x 15% = 450.773.166.549 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư :

2.868.934.685.216 đồng + 136.219.758.447 đồng + 450.773.166.549 đồng + 15%
 $V_{đất} = 3.455.927.610.212 \text{ đồng} + 15\%V_{đất}$

g) Xác định giá đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng sau trước chỉnh Phân khu 2.

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 4.540.658.614.901 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 3.455.927.610.212 đồng + 15% $V_{đất}$

Vậy giá trị của 65.954,0m² đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng (đợt 1) trước điều chỉnh là:

$V_{đất} = 4.540.658.614.901 \text{ đồng} - (3.455.927.610.212 \text{ đồng} + 15\% V_{đất})$

⇒ $V_{đất} = 943.244.351.903 \text{ đồng.}$

Đơn giá đất bình quân: 943.244.351.903 đồng / 65.954,0 m² = 14.301.549 đồng/m²

Kết quả: Giá trị thặng dư của khu đất nhà ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng trước điều chỉnh tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3). là: **943.244.352.000** đồng.

3.2.3 Ước tính giá đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

***Cơ cấu sử dụng đất Phân khu 2**

Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng. Đất ở chung cư Phân khu 2 được điều chỉnh tầng cao chung cư tại các ô Ra07, Ra12, Ra13 (khoảng 65.954m²) từ 10 -14 tầng thành 10-12 tầng.

Theo quy hoạch trước điều chỉnh				Theo quy hoạch sau điều chỉnh		
Chung cư	Diện tích	MĐXD	Tầng cao	Diện tích	MĐXD	Tầng cao
Phân khu 2	65.954,0	50%	14	65.954,0	50%	12

a) Doanh thu đất ở chung cư sau điều chỉnh

Hạng mục	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng Phân khu 2 sau điều chỉnh	395.724,0	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	75%	
Diện tích sử dụng Phân khu 2 sau điều chỉnh (kinh doanh)	296.793,0	
Giá bán sản phẩm	18.700.000	đồng/ m ²
Doanh thu	5.550.029.100.000	đồng

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian bán hàng là 05 năm: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	10%	20%
Doanh thu	5.550.029.100.000	-	555.002.910.000	1.110.005.820.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	574.259.202.165	1.168.272.920.884
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu	3.891.993.098.487	-	467.446.990.562	857.979.633.097

Tiếp theo:

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	20%
Doanh thu		1.665.008.730.000	1.110.005.820.000	1.110.005.820.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		1.782.550.822.685	1.208.807.131.224	1.229.598.613.881
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	0,5393
Hiện giá doanh thu	3.891.993.098.487	1.180.939.920.029	722.504.022.333	663.122.532.466

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là là: **3.891.993.098.487** đồng.

b) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu

công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng là: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

b.1) Chi phí phần xây dựng hạ tầng.

*** Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:**

$859.797,0\text{m}^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (65.954,0\text{m}^2 / 455.121,0\text{m}^2) = 58.221.129.182 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $58.221.129.182 \text{ đồng} \times 99,22\% = 57.767.004.374 \text{ đồng.}$

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$859.797,0\text{m}^2 \times 139.000\text{đồng} / 1,1 \times (65.954,0\text{m}^2 / 455.121,0\text{m}^2) = 15.744.624.429 \text{ đồng.}$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $15.744.624.429 \text{ đồng} \times 99,22\% = 15.621.816.358 \text{ đồng.}$

b.2) Chi phí xây dựng phần công trình (nhà chung cư):

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (nhà chung cư) có số tầng từ 10 đến 15 tầng là: 8.880.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 6.880.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 2.000.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 99,98% (đã tính tại mục 1.4)

*** Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư**

$= 395.724,0\text{m}^2 \times 6.880.000 \text{ đồng} / 1,1 = 2.475.073.745.455 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $2.475.073.745.455 \text{ đồng} \times 99,98\% = 2.474.578.730.705 \text{ đồng.}$

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$$= 395.724,0\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng} /1,1 = 719.498.181.818 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là:
719.498.181.818 đồng x 99,98% = 719.354.282.182 đồng.

*** Tổng hợp chi phí sau điều chỉnh Phân khu 2**

Tổng chi phí Phân khu 2 sau điều chỉnh	Phần xây dựng	Thiết bị
Chi phí hạ tầng	15.486.928.744	15.621.816.358
Chi phí công trình	2.474.578.730.705	719.354.282.182

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 chi phí phát triển đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian xây dựng là 05 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	57.767.004.374	11.553.400.875	11.553.400.875
Chi phí xây dựng công trình	2.474.578.730.705	494.915.746.141	494.915.746.141
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		102.825.268	206.565.680
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		3.959.325.969	7.950.326.546
Chi phí thiết bị + CP khác	734.976.098.540	146.995.219.708	146.995.219.708
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140
Hiện giá chi phí	2.467.432.917.546	593.220.424.504	538.559.704.785

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	57.767.004.374	11.553.400.875	11.553.400.875	11.553.400.875
Chi phí xây dựng công trình	2.474.578.730.705	494.915.746.141	494.915.746.141	494.915.746.141
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		311.229.383	416.824.592	523.359.599
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		11.973.255.128	16.028.367.138	20.115.920.044
Chi phí thiết bị + CP khác	734.976.098.540	146.995.219.708	146.995.219.708	146.995.219.708
Chỉ số hiện giá		0,7344	0,6625	0,5977
Hiện giá chi phí	2.467.432.917.545	488.925.956.347	443.815.082.476	402.911.749.434

⇒ Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là: 2.467.432.917.545 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 3.891.993.098.487 \text{ đồng} = 116.759.792.955 \text{ đồng.}$$

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

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (2.467.432.917.545 \text{ đồng} + 116.759.792.955 \text{ đồng}) \times 15\% = 387.628.906.575 \text{ đồng.}$$

f) Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư trước điều chỉnh:

$$2.467.432.917.545 \text{ đồng} + 116.759.792.955 \text{ đồng} + 387.628.906.575 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}} = 2.971.821.617.074 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}}$$

g) Xác định giá đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh:

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 3.891.993.098.487 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 2.971.821.617.074 đồng + 15% $V_{\text{đất}}$

Vậy giá trị của 65.954,0 m² đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh là:

$$V_{\text{đất}} = 3.891.993.098.487 \text{ đồng} - (2.971.821.617.074 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất}} = 800.149.114.272 \text{ đồng.}$$

Kết quả: Giá trị thặng dư của khu đất chung cư dự án khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh tại Phân khu 2 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) là: 800.149.114.000 đồng.

Chênh lệch thặng dư đất chung cư phân khu 2 trước và sau điều chỉnh hệ số sử dụng đất

Diễn giải	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
Đất ở chung cư Phân khu 2	Thành tiền (đồng)	Thành tiền (đồng)
	943.244.351.903	800.149.114.272

Nhận xét: Đối với phần đất chung cư, theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 trước và sau khi điều chỉnh, nhận thấy phần diện tích xây dựng không thay đổi, chỉ thay đổi hệ số sử dụng đất từ 10 tầng đến 14 tầng (mật độ xây dựng 50%) thành từ 10 tầng đến 12 tầng (giảm hệ số sử dụng đất) nên không tạo ra giá trị thặng dư đất sau khi điều chỉnh. Vì vậy, đề xuất không đưa vào phương án tính tiền giao đất, sử dụng đất của dự án.

Bước 4: Ước tính chênh lệch tiền sử dụng đất nhà ở liên kế, liên kế song lập, biệt thự do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại Phân khu 3.

4.1 Ước tính chênh lệch tiền sử dụng đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại Phân khu 3.

4.1.1 Ước tính giá đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự trước điều chỉnh tại Phân khu 3 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

* Cơ cấu sử dụng đất Phân khu 3 (trước điều chỉnh).

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	754.334,0	100
I	Đất ở	364.335,0	48,3
	Chung cư	59.726,0	7,92
	Nhà liên kế	102.002,0	13,52
	Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0	9,55
	Biệt thự	130.569,0	17,31
II	Đất công cộng dịch vụ	51.534,0	6,83
	Nhà văn hóa	4.406,0	0,58
	Đất giáo dục	47.128,0	6,25
III	Đất cây xanh mặt nước	89.019,0	11,8
	Cây xanh công viên, TDTT	31.663,0	4,2
	Cây xanh cảnh quan ven sông	21.572,0	2,86
	Mặt nước	35.785,0	4,74
IV	Đất giao thông	244.358,0	32,39
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.088,0	0,67
	Khu xử lý nước thải	4.888,0	0,65
	Trạm BTS	200,0	0,03
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	24.366,0	
	Hương lộ 2	24.366,0	
	TỔNG	778.700,0	

* Giá đất khu dân cư Long Hưng (đã tính tại Bước 2, mục 2.1.2)

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
10	Lô thường	8.000.000
10	Lô góc	10.000.000
10	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện ích (Thương mại, Trường học, Y tế)	11.412.000
10	Lô thường view sông hồ	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	11.412.000
10,5	Lô thường	8.700.000
10,5	Lô góc	10.875.000
10,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
10,5	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
10,5	Lô thường view sông hồ	10.235.550
10,5	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	12.410.550
11	Lô thường	8.700.000
11	Lô góc	10.875.000
11	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550
11	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
11	Lô thường view sông hồ	10.235.550
11	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	12.410.550
12	Lô thường	10.000.000
12	Lô góc	12.500.000
12	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
12	Lô thường view sông hồ	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
13	Lô thường	10.000.000
13	Lô góc	12.500.000
13	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
13	Lô thường view sông hồ	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
20,5	Lô thường	12.000.000
20,5	Lô góc	15.000.000
20,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	17.118.000
20,5	Lô thường view sông hồ	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	17.118.000
33	Lô thường	15.000.000
33	Lô góc	18.750.000
33	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	21.397.500
33	Lô thường view sông hồ	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	21.397.500
45	Lô thường	18.750.000
45	Lô góc	23.437.500
45	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	22.059.375

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
45	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	26.746.875
45	Lô thường view sông hồ	22.059.375
45	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	26.746.875
60	Lô thường	23.437.500
60	Lô góc	29.296.875
60	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	33.433.594
60	Lô thường view sông hồ	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	33.433.594

a) Doanh thu đất ở

* Doanh thu phần diện tích trước điều chỉnh phân khu 3.

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
12	Nhà biệt thự	Lô thường	81	51.453,8	10.000.000	514.538.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	56	32.656,2	12.500.000	408.202.500.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	49	31.027,0	11.765.000	365.032.655.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	3	2.097,0	14.265.000	29.913.705.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	5	3.305,0	11.765.000	38.883.325.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	5	3.000,0	14.118.000	42.354.000.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2	1.331,3	17.118.000	22.789.193.400
33	Nhà biệt thự	Lô thường	10	5.255,0	15.000.000	78.825.000.000
33	Nhà biệt thự	Lô góc	1	543,5	18.750.000	10.190.625.000
12	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	55	15160,1	10.000.000	151.601.000.000
12	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	5	2834,6	12.500.000	35.432.500.000
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	92	22.142,5	12.000.000	265.710.000.000
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	27	9438,6	15.000.000	141.579.000.000

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	22	5826,3	14.118.000	82.255.703.400
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	9	3.020,0	17.118.000	51.696.360.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	40	9628,5	15.000.000	144.427.500.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	17	3.934,8	18.750.000	73.777.500.000
45	Nhà liên kế	Lô thường	17	3260,5	18.750.000	61.134.375.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	558,5	23.437.500	13.089.843.750
Tổng			501	206.473,2		2.531.432.785.550

* Doanh thu phần diện tích không chính phân khu 3.

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
10	Nhà liên kế	Lô thường	140	13.900,90	8.000.000	111.207.200.000
10	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	19	2.673,80	11.412.000	30.513.405.600
10	Nhà liên kế	Lô góc	1	143,00	10.000.000	1.430.000.000
11	Nhà liên kế	Lô thường	418	42.324,80	8.700.000	368.225.760.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	50	6.301,50	10.875.000	68.528.812.500
11	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	9	601,30	10.235.550	6.154.636.215
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	4	494,00	12.410.550	6.130.811.700
12	Nhà liên kế	Lô thường	97	9.701,00	10.000.000	97.010.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	16	2.055,80	12.500.000	25.697.500.000
33	Nhà liên kế	Lô thường	55	10.122,00	15.000.000	151.830.000.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	4	1.007,00	18.750.000	18.881.250.000
45	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại,	11	1.807,35	22.059.375	39.869.011.406

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		Trường học, Y tế)				
45	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	213,00	26.746.875	5.697.084.375
45	Nhà liên kế	Lô thường	40	6.483,70	18.750.000	121.569.375.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	306,70	23.437.500	7.188.281.250
Tổng			867	98.135,85		1.059.933.128.046

⇒ Tổng doanh thu Phân khu 3 trước điều chỉnh là: 3.591.365.913.596 đồng

b) Hiện giá doanh thu Phân khu 3.

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô trên 1.000 căn nhà là 4 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba là 30%; năm thứ tư là 20%.

Doanh thu đất ở trước điều chỉnh Phân khu 3	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		20%	30%
Doanh thu	3.591.365.913.596	-	718.273.182.719	1.077.409.774.079
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	743.194.274.143	1.133.965.823.488
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu	2.669.443.351.742	-	604.960.139.152	832.784.500.770
		Năm 4	Năm 5	
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	
Doanh thu		1.077.409.774.079	718.273.182.719	
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		1.153.470.035.652	782.206.480.176	
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	
Hiện giá doanh thu	2.669.443.351.743	764.173.898.619	467.524.813.201	

⇒ Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là: 2.669.443.351.743 đồng.

c) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

c.1) Chi phí xây dựng hạ tầng đất ở

$754.334,0\text{m}^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (304.609,0\text{m}^2 / 415.869,0\text{m}^2) = 258.178.634.615 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $258.178.634.615 \text{ đồng} \times 99,22\% = 256.164.841.265 \text{ đồng.}$

c.2) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$754.334,0\text{m}^2 \times 139.000 \text{ đồng} / 1.1 \times (304.609,0\text{m}^2 / 415.869,0\text{m}^2) = 69.818.735.820 \text{ đồng.}$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $69.818.735.820 \text{ đồng} \times 99,22\% = 69.274.149.681 \text{ đồng.}$

c.3) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	30%	30%
Chi phí xây dựng phần đất ở	256.164.841.265	51.232.968.253	76.849.452.380	76.849.452.380
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		455.973.417	1.374.007.497	2.070.196.290
Chi phí thiết bị + CP khác	69.274.149.681	13.854.829.936	20.782.244.904	20.782.244.904
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá chi phí	257.290.528.057	59.133.590.743	80.590.643.692	73.221.070.641

Năm tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 4
Kế hoạch xây dựng		20%
Chi phí xây dựng phần đất ở		51.232.968.253
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		1.848.387.442
Chi phí thiết bị + CP khác		13.854.829.936
Chỉ số hiện giá		0,6625
Hiện giá chi phí	257.290.528.057	44.345.222.981

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng đất ở toàn khu: 257.290.528.057 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 2.669.443.351.743 đồng = 80.083.300.552 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (2.669.443.351.743 đồng + 80.083.300.552 đồng) = 50.606.074.291 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở liên kế, biệt thự khu dân cư Long Hưng

$$2.669.443.351.743 \text{ đồng} + 80.083.300.552 \text{ đồng} + 50.606.074.291 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}} = 387.979.902.901 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}}$$

g) Xác định giá đất ở liên kế, biệt thự trước điều chỉnh khu dân cư Long Hưng

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.669.443.351.743 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 387.979.902.901 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị của 304.609,0 m² đất ở trước điều chỉnh khu dân cư Long Hưng là:

$$V_{\text{đất ONT}} = 2.669.443.351.743 \text{ đồng} - (387.979.902.901 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất ONT}} = 1.983.881.259.863 \text{ đồng.}$$

Đơn giá đất bình quân: $1.983.881.259.862 \text{ đồng} / 304.609,0 \text{ m}^2 = 6.512.878,0 \text{ đồng/m}^2$

\Rightarrow Giá trị thặng dư đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự trước điều chỉnh tại Phân khu 3 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) là: 1.983.881.260.000 đồng.

4.1.2 Ước tính giá đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự sau điều chỉnh tại Phân khu 3 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

*** Cơ cấu sử dụng đất**

- Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

*** Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất sau điều chỉnh Phân khu 3.**

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Tăng giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	754.334,0	100	754.334,0	100	0
I	Đất ở	364.335,0	48,3	368.299,0	48,83	3.964
	Chung cư	59.726,0	7,92	59.726,0	7,92	
	Nhà liên kế	102.002,0	13,52	239.627,0	31,77	
	Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0	9,55	17.965,0	2,38	
	Biệt thự	130.569,0	17,31	50.981,0	6,76	
II	Đất công cộng dịch vụ	51.534,0	6,83	51.534,0	6,83	0
	Nhà văn hóa	4.406,0	0,58	4.406,0	0,58	
	Đất giáo dục	47.128,0	6,25	47.128,0	6,25	
III	Đất cây xanh mặt nước	89.019,0	11,8	88.072,0	11,67	-947
	Cây xanh công viên, TDTT	31.663,0	4,2	24.652,0	3,27	
	Cây xanh cảnh quan ven sông	21.572,0	2,86	27.635,0	3,66	
	Mặt nước	35.785,0	4,74	35.785,0	4,74	
IV	Đất giao thông	244.358,0	32,39	240.292,0	31,85	-4.067

V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.088,0	0,67	6.138,0	0,82	1.050
	Khu xử lý nước thải	4.888,0	0,65	5.938,0	0,79	
	Trạm BTS	200,0	0,03	200,0	0,03	
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	24.366,0		24.366,0		± 0.000
	Hương lộ 2	24.366,0		24.366,0		
	TỔNG	778.700,0		778.700,0		

- Căn cứ bản đồ quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng đã được Sở xây dựng thẩm định và phê duyệt kèm theo Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Phân khu 3 điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất trên 06 phạm vi, cụ thể:

Phạm vi	Trước điều chỉnh		Trước điều chỉnh	
	Số lô (nhà biệt thự, liên kế, song lập)	Diện tích	Số lô (nhà biệt thự, liên kế, song lập)	Diện tích
5	57	26.633,0	172,0	25.699,0
6	100	35.832,0	193,0	39.752,0
7	141	68.176,0	439,0	68.072,0
8	102	28.428,0	185,0	29.214,0
9	101	47.304,0	338,0	47.720,0
Tổng	501,0	206.373,0	1.327,0	210.457,0

- Doanh thu phần diện tích thay đổi sau điều chỉnh Phân khu 3:

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
12	Nhà liên kế	Lô thường	570	68.361,62	10.000.000	683.616.200.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	58	9.094,90	12.500.000	113.686.250.000
12	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	22	2.507,98	11.765.000	29.506.384.700
12	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	132,80	14.265.000	1.894.392.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường	269	36.750,10	12.000.000	441.001.200.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc	33	6.437,25	15.000.000	96.558.750.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12	1.794,70	14.118.000	25.337.574.600
20,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	5	901,45	17.118.000	15.431.021.100
33	Nhà liên kế	Lô thường	62	8.318,17	15.000.000	124.772.550.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	18	2.518,19	18.750.000	47.216.062.500
33	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích	26	3.385,23	17.647.500	59.740.846.425

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		(Thương mại, Trường học, Y tế)				
33	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	7	1.240,61	21.397.500	26.545.952.475
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	37	6.584,40	15.000.000	98.766.000.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	3	703,60	18.750.000	13.192.500.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường view sông hồ	2	373,00	17.647.500	6.582.517.500
45	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	29	4.528,40	18.750.000	84.907.500.000
45	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	4	1.028,60	23.437.500	24.107.812.500
45	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường view sông hồ	1	250,00	22.059.375	5.514.843.750
60	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	12	3.751,30	23.437.500	87.921.093.750
60	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	2	745,70	29.296.875	21.846.679.688
12	Nhà biệt thự	Lô thường	80	24.690,30	10.000.000	246.903.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	17	5.700,00	12.500.000	71.250.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	69	16.526,00	11.765.000	194.428.390.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	3	751,40	14.265.000	10.718.721.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	10	3.381,30	11.765.000	39.780.994.500
Tổng			1352	21.0457,0		2.571.227.236.488

- Doanh thu phần diện tích không sau điều chỉnh Phân khu 3:

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
10	Nhà liên kế	Lô thường	140	13.900,90	8.000.000	111.207.200.000
10	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	19	2.673,80	11.412.000	30.513.405.600

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
10	Nhà liên kế	Lô góc	1	143,00	10.000.000	1.430.000.000
11	Nhà liên kế	Lô thường	418	42.324,80	8.700.000	368.225.760.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	50	6.301,50	10.875.000	68.528.812.500
11	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	9	601,30	10.235.550	6.154.636.215
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	4	494,00	12.410.550	6.130.811.700
12	Nhà liên kế	Lô thường	97	9.701,00	10.000.000	97.010.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	16	2.055,80	12.500.000	25.697.500.000
33	Nhà liên kế	Lô thường	55	10.122,00	15.000.000	151.830.000.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	4	1.007,00	18.750.000	18.881.250.000
45	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	11	1.807,35	22.059.375	39.869.011.406
45	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	213,00	26.746.875	5.697.084.375
45	Nhà liên kế	Lô thường	40	6.483,70	18.750.000	121.569.375.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	306,70	23.437.500	7.188.281.250
Tổng			867	98.135,85		1.059.933.128.046

⇒ Tổng doanh thu sau điều chỉnh phân khu 3 là: **3.631.160.364.534** đồng.

b) Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô trên 1.000 căn nhà là 4 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba là 30%; năm thứ tư là 20%.

Doanh thu đất ở phê duyệt sau điều chỉnh		Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		20%	30%
Doanh thu	3.631.160.364.534	-	718.273.182.719	1.077.409.774.079
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	743.194.274.143	1.133.965.823.488
Chỉ số hiện giá		0,902	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu		-	604.960.139.152	832.784.500.770
Năm tiếp theo		1	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch tiêu thụ	100%		30%	20%

Doanh thu		-	1.089.348.109.360	726.232.072.907
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.166.251.163.458	790.873.788.980
Chỉ số hiện giá		0,902	0,6625	0,5977
Hiện giá doanh thu	2.699.022.357.349	-	772.641.395.791	472.705.263.673

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là: 2.699.022.357.349 đồng.

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

c.1) Chi phí xây dựng hạ tầng đất ở

$754.334,0m^2 \times 513.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (308.573,0m^2 / 419.833,0m^2) = 259.069.011.134 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $259.069.011.134 \text{ đồng} \times 99,22\% = 257.048.272.847 \text{ đồng.}$

c.2) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$754.334,0m^2 \times 139.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (308.573,0m^2 / 419.833,0m^2) = 70.059.518.575 \text{ đồng.}$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $70.059.518.575 \text{ đồng} \times 99,22\% = 69.513.054.330 \text{ đồng.}$

c.3) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	30%	30%
Chi phí xây dựng phần đất ở	257.048.272.847	51.409.654.569	77.114.481.854	77.114.481.854
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		457.545.926	1.378.746.015	2.077.335.743
Chi phí thiết bị + CP khác	69.513.054.330	13.902.610.866	20.853.916.299	20.853.916.299
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá chi phí	258.177.841.776	59.337.523.810	80.868.575.353	73.473.586.973

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 4
Kế hoạch xây dựng		20%
Chi phí xây dựng phần đất ở		51.409.654.569
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (đự phòng)		1.854.761.946
Chi phí thiết bị + CP khác		13.902.610.866
Chỉ số hiện giá		0,6625
Hiện giá chi phí	258.177.841.777	44.498.155.640

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng đất ở toàn khu: 258.177.841.777 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 2.699.022.357.349 đồng = 80.970.670.720 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (258.177.841.777 đồng + 80.970.670.720 đồng) = 50.872.276.874 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở liên kế, biệt thự khu dân cư Long Hưng

(258.177.841.777 đồng + 80.970.670.720 đồng) + 50.872.276.874 đồng + 15%V_{đất ONT} = 390.020.789.372 đồng + 15%V_{đất ONT}

g) Xác định giá đất ở liên kế, biệt thự sau điều chỉnh khu dân cư Long Hưng

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 2.699.022.357.349 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 390.020.789.372 đồng + 15% V_{đất ONT}

Vậy giá trị 308.573,0m² đất ở nhà liên kế, nhà liên kế song lập, nhà biệt thự sau điều chỉnh dự án khu dân cư Long Hưng là:

V_{đất ONT} = 2.699.022.357.349 đồng - (390.020.789.372 đồng + 15% V_{đất ONT})

=> V_{đất ONT} = 2.007.827.450.415 đồng.

Đơn giá bình quân: 2.007.827.450.415 đồng / 308.573,0m² = 6.506.815 đồng/ m²

=> Giá trị thặng dư đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự **sau điều chỉnh** tại Phân khu 3 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) là: **2.007.827.450.000** đồng.

***Kết quả chênh lệch tiền sử dụng đất trước và sau điều chỉnh đối với phần đất ở nhà liên kế, nhà song lập và nhà biệt thự tại Phân khu 3 là:**

TT	Thời điểm định giá	Loại đất	Phạm vi	Diện tích (m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Trước điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (a)	Đất ở	Phân khu 3	304.609,0	1.983.881.260.000
2	Sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (b)	Đất ở	Phân khu 3	308.573,0	2.007.827.450.000
Chênh lệch thặng dư khu đất: (b) - (a)					23.946.190.000

4.2 Ước tính chênh lệch tiền sử dụng đất ở chung cư do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại **Phân khu 3**.

4.2.1 Ước tính giá đất nhà ở chung cư trước điều chỉnh tại **Phân khu 3** (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

*** Cơ cấu sử dụng đất Phân khu 3**

TT	Loại đất	Trước điều chỉnh		Sau điều chỉnh		Tăng giảm
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	754.334,0	100	754.334,0	100	0
I	Đất ở	364.335,0	48,3	368.299,0	48,83	3.964
	Chung cư	59.726,0	7,92	59.726,0	7,92	
	Nhà liên kế	102.002,0	13,52	239.627,0	31,77	
	Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0	9,55	17.965,0	2,38	
	Biệt thự	130.569,0	17,31	50.981,0	6,76	
II	Đất công cộng dịch vụ	51.534,0	6,83	51.534,0	6,83	0
	Nhà văn hóa	4.406,0	0,58	4.406,0	0,58	
	Đất giáo dục	47.128,0	6,25	47.128,0	6,25	
III	Đất cây xanh mặt nước	89.019,0	11,8	88.072,0	11,67	-947
	Cây xanh công viên, TDTT	31.663,0	4,2	24.652,0	3,27	
	Cây xanh cảnh quan ven sông	21.572,0	2,86	27.635,0	3,66	
	Mặt nước	35.785,0	4,74	35.785,0	4,74	
IV	Đất giao thông	244.358,0	32,39	240.292,0	31,85	-4.067
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.088,0	0,67	6.138,0	0,82	1.050
	Khu xử lý nước thải	4.888,0	0,65	5.938,0	0,79	
	Trạm BTS	200,0	0,03	200,0	0,03	
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	24.366,0		24.366,0		0.000
	Hương lộ 2	24.366,0		24.366,0		
	TỔNG	778.700,0		778.701,0		

*** Cơ cấu sử dụng đất ở chung cư Phân khu 3**

Diễn giải	Trước điều chỉnh				Sau điều chỉnh			
	Diện tích (m ²)	MĐX D	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích	MĐ XD	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)
Chung cư Phân khu 3	59.726,0	50%	14	418.082,0	59.726,0	50%	12	358.356,0

Trên cơ sở Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đối với đất chung cư không có thông tin quy định về tầng hầm và khối đế, do đây là tính tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không tính chi phí và doanh thu cho yếu tố tầng hầm và khối đế.

*** Cơ cấu đất ở chung cư Phân khu 3 trước điều chỉnh.**

TT	Chung cư	Diện tích	MĐXD	Tầng cao
2	Phân khu 3	418.082,0	50%	14

a) Doanh thu đất ở chung cư

Đất ở chung cư	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng Phân khu 3	418.082,0	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	75%	
Diện tích sử dụng Phân khu 3 (kinh doanh)	313.561,5	
Giá bán sản phẩm	18.700.000	đồng/m ²
Doanh thu	5.863.600.050.000	đồng

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian bán hàng là 05 năm: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		10%	20%
Doanh thu	5.863.600.050.000	-	586.360.005.000	1.172.720.010.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	606.704.257.916	1.234.279.142.304
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu		-	493.857.265.944	906.454.602.108

Tiếp theo:

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	20%
Doanh thu		1.759.080.015.000	1.172.720.010.000	1.172.720.010.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		1.883.263.115.328	1.277.103.493.941	1.299.069.674.037
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	0,5393
Hiện giá doanh thu	4.111.886.715.492	1.247.661.813.905	763.324.758.329	700.588.275.208

⇒ Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là: 4.111.886.715.492 đồng.

b) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng là: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

b.1) Chi phí phần xây dựng hạ tầng.

*** Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:**

$754.334,0\text{m}^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (59.726,0\text{m}^2 / 415.869,0\text{m}^2) = 50.622.198.067 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $50.622.198.067 \text{ đồng} \times 99,22\% = 50.227.344.922 \text{ đồng.}$

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$754.334,0\text{m}^2 \times 139.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (59.726,0\text{m}^2 / 415.869,0\text{m}^2) = 13.689.660.567 \text{ đồng.}$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $13.689.660.567 \text{ đồng} \times 99,22\% = 13.582.881.214 \text{ đồng.}$

b.2) Chi phí xây dựng phần công trình (nhà chung cư):

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (nhà chung cư) có số tầng từ 10 đến 15 tầng là: 8.880.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 6.880.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 2.000.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 99,98% (đã tính tại mục 1.4)

*** Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư:**

$= 418.082,0 \text{ m}^2 \times 6.880.000 \text{ đồng} / 1,1 = 2.614.912.872.727 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $2.614.912.872.727 \text{ đồng} \times 99,98\% = 2.614.389.890.153 \text{ đồng.}$

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$$= 418.082,0 \text{ m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng} / 1,1 = 760.149.090.909 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là:
760.149.090.909 đồng x 99,98% = 759.997.061.091 đồng.

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 chi phí phát triển đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian xây dựng là 05 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	50.227.344.922	10.045.468.984	10.045.468.984
Chi phí xây dựng công trình	2.614.389.890.153	522.877.978.031	522.877.978.031
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		89.404.674	179.605.050
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		4.183.023.824	8.399.511.839
Chi phí thiết bị + CP khác	773.579.942.305	154.715.988.461	154.715.988.461
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140
Hiện giá chi phí	2.596.452.522.227	624.242.883.677	566.721.901.625

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	50.227.344.922	10.045.468.984	10.045.468.984	10.045.468.984
Chi phí xây dựng công trình	2.614.389.890.153	522.877.978.031	522.877.978.031	522.877.978.031
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		270.608.208	362.421.295	455.051.519
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		12.649.731.758	16.933.953.436	21.252.448.888
Chi phí thiết bị + CP khác	773.579.942.305	154.715.988.461	154.715.988.461	154.715.988.461
Chỉ số hiện giá		0,7344	0,6625	0,5977
Hiện giá chi phí	2.596.452.522.227	514.491.099.085	467.019.974.262	423.976.663.577

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

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 4.111.886.715.492 \text{ đồng} = 123.356.601.465 \text{ đồng.}$$

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

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (2.596.452.522.227 \text{ đồng} + 123.356.601.465 \text{ đồng}) \times 15\% = 407.971.368.554 \text{ đồng.}$$

f) **Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng trước điều chỉnh:**

$$2.596.452.522.227 \text{ đồng} + 123.356.601.465 \text{ đồng} + 407.971.368.554 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}} = 3.127.780.492.246 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}}$$

g) **Xác định giá đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng trước điều chỉnh:**

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 4.111.886.715.492 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 3.127.780.492.246 đồng + 15% V_{đất}

Vậy giá trị của 59.726,0m² đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng (đợt 1) trước điều chỉnh là:

$$V_{\text{đất}} = 4.111.886.715.492 \text{ đồng} - (3.127.780.492.246 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất}} = 855.744.541.953 \text{ đồng.}$$

$$\text{Đơn giá đất bình quân: } 855.744.541.953 \text{ đồng} / 59.726,0\text{m}^2 = 14.327.839 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ Giá trị thặng dư của khu đất nhà ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng **trước điều chỉnh** tại Phân khu 3 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) là: **855.744.541.953 đồng.**

4.2.2 Ước tính giá đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh tại Phân khu 3 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

*** Cơ cấu sử dụng đất ở chung cư Phân khu 3 sau điều chỉnh.**

Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng. Đất ở chung cư Phân khu 2 được điều chỉnh tầng cao chung cư tại các ô Ra07, Ra12, Ra13 (khoảng 65.954m²) từ 10 -14 tầng thành 10-12 tầng.

*** Cơ cấu sử dụng đất ở chung cư Phân khu 3**

Diễn giải	Trước điều chỉnh				Sau điều chỉnh			
	Diện tích (m ²)	MĐX D	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)	Diện tích	MĐ XD	Tầng cao	Diện tích sàn (m ²)
Chung cư Phân khu 3	59.726,0	50%	14	418.082,0	59.726,0	50%	12	358.356,0

Trên cơ sở Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đối với đất chung cư không có thông tin quy định về tầng hầm và khối đế, do đây là tính tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không tính chi phí và doanh thu cho yếu tố tầng hầm và khối đế.

*** Cơ cấu đất ở chung cư Phân khu 3 sau điều chỉnh.**

TT	Chung cư	Diện tích	MĐXD	Tầng cao
2	Phân khu 3	358.356,0	50%	12

a) Doanh thu đất ở chung cư

Đất ở chung cư	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng Phân khu 3	358.356,0	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	75%	
Diện tích sử dụng Phân khu 3 (kinh doanh)	268.767,0	
Giá bán sản phẩm	18.700.000	đồng/m ²
Doanh thu	5.025.942.900.000	đồng

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian bán hàng là 05 năm: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	10%	20%
Doanh thu	5.025.942.900.000	-	502.594.290.000	1.005.188.580.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	520.032.221.071	1.057.953.550.546
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu		-	423.306.227.952	776.961.087.521

Tiếp theo:

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	20%
Doanh thu		1.507.782.870.000	1.005.188.580.000	1.005.188.580.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		1.614.225.527.424	1.094.660.137.664	1.113.488.292.031
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	0,5393
Hiện giá doanh thu	3.524.474.327.565	1.069.424.411.918	654.278.364.282	600.504.235.892

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là là: 3.524.474.327.565 đồng.

b) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng là: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

b.1) Chi phí phần xây dựng hạ tầng.

*** Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:**

$$754.334,0\text{m}^2 \times 513.000\text{đồng} / 1,1 \times (59.726,0\text{m}^2 / 419.833,0\text{m}^2) = 50.622.198.067 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $50.622.198.067 \text{ đồng} \times 99,22\% = 49.753.105.891 \text{ đồng.}$

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$$754.334,0\text{m}^2 \times 139.000\text{đồng} / 1,1 \times (59.726,0\text{m}^2 / 419.833,0\text{m}^2) = 13.689.660.567 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $13.689.660.567 \text{ đồng} \times 99,22\% = 13.454.633.694 \text{ đồng.}$

b.2) Chi phí xây dựng phần công trình (nhà chung cư):

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (nhà chung cư) có số tầng từ 10 đến 15 tầng là: 8.880.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 6.880.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 2.000.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 99,98% (đã tính tại mục 1.4)

*** Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư**

$$= 358.356,0 \text{ m}^2 \times 6.880.000 \text{ đồng} / 1,1 = 2.241.353.890.909 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $2.241.353.890.909 \text{ đồng} \times 99,98\% = 2.240.905.620.131 \text{ đồng.}$

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$$= 358.356,0 \text{ m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng} / 1,1 = 651.556.363.636 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $651.556.363.636 \text{ đồng} \times 99,98\% = 651.426.052.364 \text{ đồng.}$

c) Hiện giá chi phí xây dựng



Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 chi phí phát triển đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian xây dựng là 05 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	49.753.105.891	9.950.621.178	9.950.621.178
Chi phí xây dựng công trình	2.240.905.620.131	448.181.124.026	448.181.124.026
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		88.560.528	177.909.246
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		3.585.448.992	7.199.581.576
Chi phí thiết bị + CP khác	664.880.686.058	132.976.137.212	132.976.137.212
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140
Hiện giá chi phí	2.231.974.035.591	536.612.222.905	487.167.093.816

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	49.753.105.891	9.950.621.178	9.950.621.178	9.950.621.178
Chi phí xây dựng công trình	2.240.905.620.131	448.181.124.026	448.181.124.026	448.181.124.026
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		268.053.166	358.999.368	450.754.991
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		10.842.627.221	14.514.817.231	18.216.384.761
Chi phí thiết bị + CP khác	664.880.686.058	132.976.137.212	132.976.137.212	132.976.137.212
Chỉ số hiện giá		0,7344	0,6625	0,5977
Hiện giá chi phí	2.231.974.035.591	442.269.312.523	401.462.875.597	364.462.530.750

=> Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là: 2.231.974.035.591 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

3% doanh thu = 3% x 3.524.474.327.565 đồng = 105.734.229.827 đồng.

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

15% tổng chi phí = (2.231.974.035.591 đồng + 105.734.229.827 đồng) x 15% = 350.656.239.813 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh:

2.231.974.035.591 đồng + 105.734.229.827 đồng + 350.656.239.813 đồng + 15%
 $V_{đất} = 2.688.364.505.231 \text{ đồng} + 15\%V_{đất}$

g) Xác định giá đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh:

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 3.524.474.327.565 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 2.688.364.505.231 đồng + 15% $V_{đất}$

Vậy giá trị của 59.726,0m² đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng sau điều chỉnh là:

$$V_{đất} = 3.524.474.327.565 \text{ đồng} - (2.688.364.505.231 \text{ đồng} + 15\% V_{đất})$$

$$\Rightarrow V_{đất} = 727.052.019.421 \text{ đồng.}$$

Đơn giá đất bình quân: $727.052.019.421 \text{ đồng} / 59.726,0\text{m}^2 = 12.173.124 \text{ đồng/m}^2$

\Rightarrow Giá trị thặng dư của khu đất nhà ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng **sau điều chỉnh** tại Phân khu 3 (đợt 1, đợt 2, đợt 3) là: **727.052.019.421 đồng.**

* Chênh lệch thặng dư đất chung cư phân khu 3 trước và sau điều chỉnh hệ số sử dụng đất:

Diễn giải	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh
Đất ở chung cư Phân khu 3	Thành tiền (đồng)	Thành tiền (đồng)
	855.744.541.953	727.052.019.421

\Rightarrow **Nhận xét:** Đối với phần đất chung cư, theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 trước và sau khi điều chỉnh, nhận thấy phần diện tích xây dựng không thay đổi, chỉ thay đổi hệ số sử dụng đất từ 10 tầng đến 14 tầng (mật độ xây dựng 50%) thành từ 10 tầng đến 12 tầng (giảm hệ số sử dụng đất) nên không tạo ra giá trị thặng dư đất sau khi điều chỉnh. Vì vậy, đề xuất không đưa vào phương án tính tiền giao đất, sử dụng đất của dự án.

Bước 5: Ước tính giá đất cụ thể khu dân cư Long Hưng tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 3).

5.1 Ước tính giá đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 3).

5.1.1 Thu thập thông tin thị trường giá đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự.

a) Thông tin đầu vào để định giá đất

Trên cơ sở Quyết định số 685/QĐ-SoNNMT ngày 09/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao nhiệm vụ tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất, sử dụng đất đối với Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp Tổng

hợp Đồng Nai (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng), tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn đã có Văn bản số 1767/TTKTTNMT_QHGD ngày 17/12/2025 gửi Văn phòng Đăng ký Đất đai để được cung cấp tất cả các giao dịch trên địa bàn phường Long Hưng trong 02 năm trở lại tính đến thời điểm định giá để làm cơ sở ước tính giá đất cho khu đất cần định giá.

b) Kết quả xác định giá đất ở mặt bằng chung:

Theo kết quả thu thập thông tin chuyên nhượng quyền sử dụng đất từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025 trong thời gian 02 năm tính đến tháng 6 năm 2018 ghi nhận 521 trường hợp giá hợp đồng chuyển nhượng tất cả các vị trí trong khu dân cư Long Hưng. Sau khi rà soát lại thời điểm định giá ngày 15/5/2017, Tổng số hợp đồng còn lại là 491 trường hợp, cụ thể:

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
1	5	1175	100,0	21/11/2016	746.286.700	7.462.867	10m	
2	5	1176	100,0	21/11/2016	746.286.700	7.462.867	10m	
3	9	850	100,0	23/09/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
4	9	852	100,0	17/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
5	9	854	100,0	04/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
6	9	855	100,0	04/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
7	9	856	100,0	02/11/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
8	9	857	100,0	02/11/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
9	9	858	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
10	9	862	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
11	9	866	100,0	21/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
12	9	869	100,0	15/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
13	9	871	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
14	10	1000	100,0	14/10/2016	695.800.000	6.958.000	10m	
15	10	1001	100,0	22/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
16	10	1002	100,0	27/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
17	10	1003	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
18	10	1004	100,0	05/12/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
19	10	1005	100,0	14/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
20	10	1009	100,0	13/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
21	10	1168	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
22	10	1171	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
23	10	1172	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
24	10	1177	100,0	08/03/2017	710.000.000	7.100.000	10m	
25	10	1179	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
26	10	1184	100,0	04/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
27	10	1185	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
28	10	1186	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
29	10	1187	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
30	10	1188	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
31	10	1189	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
32	11	2219	100,0	31/10/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
33	11	2222	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
34	11	2226	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
35	11	2227	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	10m	
36	11	2232	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
37	11	2233	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
38	11	2234	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
39	11	2236	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
40	11	2240	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
41	11	2241	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
42	11	2242	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
43	11	2244	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
44	11	2262	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
45	11	2263	100,0	16/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
46	11	2264	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
47	11	2265	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
48	11	2268	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
49	11	2269	100,0	25/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
50	11	2270	100,0	25/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
51	11	2274	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
52	11	2337	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
53	11	2338	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
54	11	2339	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
55	11	2342	100,0	18/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
56	11	2344	100,0	24/03/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
57	11	2345	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
58	11	2346	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
59	11	2347	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	10m	
60	11	2397	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
61	11	2398	100,0	24/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
62	11	2400	100,0	21/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
63	11	2401	100,0	21/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
64	11	2406	100,0	10/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
65	11	2407	100,0	10/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
66	11	2409	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
67	11	2992	100,0	11/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
68	11	2993	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
69	11	2994	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
70	11	2995	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
71	11	2997	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	10m	
72	9	876	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
73	9	877	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
74	9	879	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
75	9	880	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
76	9	881	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
77	9	882	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
78	9	883	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
79	9	884	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
80	9	885	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
81	9	886	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
82	9	887	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
83	9	888	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
84	9	889	100,0	12/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
85	9	890	100,0	24/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
86	9	891	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
87	9	892	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
88	9	893	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
89	9	894	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
90	9	901	100,0	07/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
91	9	905	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
92	9	906	100,0	03/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
93	9	907	100,0	11/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
94	9	908	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
95	9	910	100,0	13/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
96	9	912	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
97	9	913	100,0	27/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
98	9	914	100,0	08/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
99	9	915	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
100	9	916	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
101	9	917	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
102	9	923	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
103	9	925	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
104	9	930	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
105	9	932	100,0	17/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
106	9	933	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
107	9	934	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
108	9	935	100,0	24/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
109	9	936	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
110	9	939	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
111	9	940	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
112	9	941	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
113	9	942	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
114	9	943	100,0	05/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
115	9	944	100,0	22/08/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
116	9	945	100,0	01/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
117	9	948	100,0	03/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
118	9	949	100,0	03/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
119	9	950	100,0	17/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
120	9	952	100,0	04/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
121	9	954	100,0	20/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
122	9	955	100,0	19/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
123	9	957	100,0	16/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
124	9	958	100,0	15/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
125	9	959	100,0	01/03/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
126	9	962	100,0	02/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
127	9	963	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
128	9	964	100,0	08/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
129	10	892	100,2	11/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	
130	10	893	100,2	11/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	
131	10	894	100,2	25/03/2017	801.600.000	8.000.000	11m	
132	10	913	100,0	13/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
133	10	917	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
134	10	918	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
135	10	919	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
136	10	920	100,0	10/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
137	10	921	100,0	17/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
138	10	923	100,0	10/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
139	10	924	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
140	10	926	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
141	10	930	100,0	26/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
142	10	931	100,0	26/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
143	10	933	100,0	22/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
144	10	938	100,0	16/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
145	10	943	100,0	20/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
146	10	944	99,9	04/10/2016	709.290.000	7.100.000	11m	
147	10	946	100,0	10/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
148	10	948	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
149	10	950	100,0	31/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
150	10	952	100,0	21/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
151	10	954	100,0	17/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
152	10	955	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
153	10	956	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
154	10	957	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
155	10	961	100,0	12/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
156	10	962	100,0	21/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
157	10	965	100,0	02/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
158	10	966	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
159	10	967	100,0	24/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
160	10	968	100,0	22/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
161	10	969	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
162	10	970	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
163	10	971	100,0	18/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
164	10	972	100,0	18/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
165	10	973	100,0	25/03/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
166	10	974	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
167	10	975	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
168	10	976	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
169	10	979	100,0	23/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
170	10	981	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
171	10	982	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
172	10	984	100,0	31/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
173	10	985	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
174	10	986	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
175	10	987	100,0	25/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
176	10	988	100,0	20/02/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
177	10	991	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
178	10	992	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
179	10	993	100,0	30/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
180	10	1013	100,1	01/12/2016	710.000.000	7.092.907	11m	
181	10	1014	100,2	30/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	
182	10	1015	100,0	27/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
183	10	1016	100,2	25/03/2017	801.600.000	8.000.000	11m	
184	10	1017	100,2	24/11/2016	710.000.000	7.085.828	11m	
185	10	1018	100,1	24/11/2016	710.000.000	7.092.907	11m	
186	10	1019	100,1	17/03/2017	800.800.000	8.000.000	11m	
187	10	1020	100,1	25/11/2016	710.000.000	7.092.907	11m	
188	10	1021	100,1	16/03/2017	800.000.000	7.992.008	11m	
189	10	1022	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
190	10	1024	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
191	10	1025	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
192	10	1026	100,0	13/04/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
193	10	1027	100,0	29/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
194	10	1028	100,0	29/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
195	10	1030	100,0	17/04/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
196	10	1031	100,0	09/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
197	10	1032	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
198	10	1033	100,0	03/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
199	10	1034	100,0	12/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
200	10	1037	100,0	20/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
201	10	1038	100,0	15/12/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
202	10	1039	100,0	14/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
203	10	1040	100,0	24/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
204	10	1041	100,0	14/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
205	10	1042	100,0	13/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
206	10	1043	100,0	21/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
207	10	1044	100,0	24/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
208	10	1045	100,0	20/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
209	10	1056	100,2	10/01/2017	711.420.000	7.100.000	11m	
210	10	1057	100,3	13/01/2017	712.130.000	7.100.000	11m	
211	10	1058	100,6	21/01/2017	713.550.000	7.092.942	11m	
212	10	1059	100,0	28/09/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
213	10	1062	100,3	20/09/2016	710.000.000	7.078.764	11m	
214	10	1063	100,4	09/12/2016	712.130.000	7.092.928	11m	
215	10	1065	100,4	23/12/2016	712.130.000	7.092.928	11m	
216	10	1066	100,4	28/11/2016	710.000.000	7.071.713	11m	
217	10	1067	100,4	09/12/2016	712.840.000	7.100.000	11m	
218	10	1071	100,6	13/12/2016	713.550.000	7.092.942	11m	
219	10	1072	100,7	07/03/2017	804.800.000	7.992.056	11m	
220	10	1073	100,6	23/01/2017	714.260.000	7.100.000	11m	
221	10	1074	100,5	09/12/2016	712.840.000	7.092.935	11m	
222	10	1078	100,5	05/12/2016	710.000.000	7.064.677	11m	
223	10	1079	100,5	05/12/2016	710.000.000	7.064.677	11m	
224	10	1080	100,5	25/11/2016	710.000.000	7.064.677	11m	
225	10	1081	100,3	25/11/2016	710.000.000	7.078.764	11m	
226	10	1082	100,0	09/01/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
227	10	1083	99,9	13/03/2017	710.000.000	7.107.107	11m	
228	10	1084	99,8	03/01/2017	710.000.000	7.114.228	11m	
229	10	1085	99,7	03/01/2017	710.000.000	7.121.364	11m	
230	10	1086	99,6	19/01/2017	710.000.000	7.128.514	11m	
231	10	1087	99,6	06/12/2016	706.450.000	7.092.871	11m	
232	10	1089	99,7	06/01/2017	695.800.000	6.978.937	11m	
233	10	1091	100,0	12/12/2016	709.290.000	7.092.900	11m	
234	10	1092	100,0	21/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
235	10	1095	100,2	12/12/2016	710.710.000	7.092.914	11m	
236	10	1096	100,1	18/02/2017	710.710.000	7.100.000	11m	
237	10	1098	100,0	27/02/2017	710.000.000	7.100.000	11m	
238	10	1099	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
239	10	1100	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
240	10	1103	100,1	25/03/2017	800.800.000	8.000.000	11m	
241	10	1104	100,2	13/04/2017	800.800.000	7.992.016	11m	
242	10	1105	100,3	30/03/2017	801.600.000	7.992.024	11m	
243	10	1106	100,4	07/04/2017	803.200.000	8.000.000	11m	
244	10	1107	100,5	17/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m	
245	10	1108	100,5	14/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m	
246	10	1109	100,5	16/03/2017	803.200.000	7.992.040	11m	
247	10	1110	100,5	23/01/2017	712.840.000	7.092.935	11m	
248	10	1111	100,4	01/12/2016	710.000.000	7.071.713	11m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
249	10	1143	100,0	28/11/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
250	10	1145	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
251	10	1146	100,0	25/10/2016	710.000.000	7.100.000	11m	
252	10	1147	99,5	14/11/2016	710.000.000	7.135.678	11m	
253	11	1229	98,0	17/03/2017	825.000.000	8.418.367	11m	
254	11	1233	100,0	21/04/2017	900.000.000	9.000.000	11m	
255	11	1234	100,0	21/04/2017	900.000.000	9.000.000	11m	
256	11	2247	100,0	20/02/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
257	11	2248	100,0	03/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
258	11	2249	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
259	11	2250	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
260	11	2251	100,0	13/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
261	11	2252	100,0	23/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
262	11	2253	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
263	11	2254	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
264	11	2255	100,0	29/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
265	11	2256	100,0	06/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
266	11	2257	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
267	11	2258	100,0	05/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
268	11	2259	100,0	13/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
269	11	2277	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
270	11	2278	100,0	15/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
271	11	2282	100,0	22/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
272	11	2283	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
273	11	2284	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
274	11	2285	100,0	22/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
275	11	2286	100,0	22/02/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
276	11	2288	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
277	11	2289	100,0	11/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
278	11	2292	100,0	22/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
279	11	2293	100,0	22/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
280	11	2294	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
281	11	2295	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
282	11	2296	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
283	11	2297	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
284	11	2298	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
285	11	2299	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
286	11	2300	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
287	11	2301	100,0	16/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
288	11	2302	100,0	15/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
289	11	2303	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
290	11	2304	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
291	11	2308	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
292	11	2309	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
293	11	2310	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
294	11	2311	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
295	11	2312	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
296	11	2314	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
297	11	2315	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
298	11	2316	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
299	11	2317	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
300	11	2322	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
301	11	2323	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
302	11	2324	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
303	11	2325	100,0	04/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
304	11	2326	100,0	15/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
305	11	2327	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
306	11	2328	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
307	11	2329	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
308	11	2330	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
309	11	2331	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
310	11	2331	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
311	11	2332	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
312	11	2333	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
313	11	2353	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
314	11	2355	100,0	10/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
315	11	2357	100,0	04/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
316	11	2359	100,0	24/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
317	11	2360	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
318	11	2361	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
319	11	2362	100,0	26/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
320	11	2363	100,0	07/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
321	11	2364	100,0	12/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
322	11	2367	100,0	03/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
323	11	2368	100,0	12/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
324	11	2369	100,0	27/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
325	11	2370	100,0	20/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
326	11	2371	100,0	29/03/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
327	11	2372	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
328	11	2373	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
329	11	2374	100,0	15/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
330	11	2375	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
331	11	2376	100,0	17/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
332	11	2377	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
333	11	2378	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
334	11	2382	100,0	08/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
335	11	2383	100,0	06/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
336	11	2384	100,0	27/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	



STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HĐCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
337	11	2385	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
338	11	2386	100,0	06/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
339	11	2387	100,0	27/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
340	11	2389	100,0	10/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
341	11	2390	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
342	11	2393	100,0	24/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
343	11	2394	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
344	11	2486	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
345	11	2487	102,4	25/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
346	11	2488	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
347	11	2492	102,4	24/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
348	11	2493	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
349	11	2494	102,4	07/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
350	11	2495	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
351	11	2496	102,4	14/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
352	11	2497	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
353	11	2498	102,4	07/04/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
354	11	2499	103,6	27/03/2017	991.452.000	9.570.000	11m	
355	11	2500	103,9	23/03/2017	994.323.000	9.570.000	11m	
356	11	2502	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
357	11	2503	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
358	11	2504	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
359	11	2557	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
360	11	2558	102,1	28/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
361	11	2561	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
362	11	2561	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
363	11	2562	102,1	25/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	11m	
364	11	2563	102,1	28/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
365	11	2564	102,1	03/04/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
366	11	2565	102,1	31/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
367	11	2566	102,1	31/03/2017	888.270.000	8.700.000	11m	
368	11	2571	107,7	18/12/2016	865.450.000	8.035.747	11m	
369	11	2572	104,9	28/04/2016	969.276.000	9.240.000	11m	
370	11	2598	102,7	28/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
371	11	2599	102,7	29/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
372	11	2600	102,7	29/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
373	11	2601	102,7	02/11/2016	822.950.000	8.013.145	11m	
374	11	2603	102,7	24/11/2016	822.950.000	8.013.145	11m	
375	11	2604	102,7	25/03/2017	1.027.000.000	10.000.000	11m	
376	11	2610	102,4	31/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m	
377	11	2931	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
378	11	2932	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
379	11	2933	100,0	05/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
380	11	2934	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	

STT	Tờ ĐD	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HDCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
381	11	2935	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
382	11	2936	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
383	11	2937	100,0	14/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
384	11	2938	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
385	11	2939	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
386	11	2940	100,0	10/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
387	11	2941	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
388	11	2942	100,0	09/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
389	11	2943	100,0	03/01/2017	784.000.000	7.840.000	11m	
390	11	2944	100,0	28/12/2016	800.000.000	8.000.000	11m	
391	11	2948	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
392	11	2949	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
393	11	2950	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
394	11	2951	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
395	11	2952	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
396	11	2953	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
397	11	2954	100,0	20/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
398	11	2955	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
399	11	2957	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
400	11	2958	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
401	11	2959	100,0	16/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
402	11	2960	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
403	11	2961	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
404	11	2962	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
405	11	2966	100,0	10/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
406	11	2967	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
407	11	2968	100,0	07/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
408	11	2969	100,0	16/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
409	11	2970	100,0	23/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
410	11	2971	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
411	11	2972	100,0	21/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
412	11	2973	100,0	02/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
413	11	2974	100,0	09/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
414	11	2975	100,0	03/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
415	11	2976	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
416	11	2977	100,0	08/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
417	11	2978	100,0	14/02/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
418	11	2979	100,0	01/03/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
419	11	2980	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	11m	
420	9	974	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
421	9	975	100,0	26/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
422	9	976	100,0	06/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
423	9	977	100,0	26/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
424	9	978	100,0	30/08/2016	710.000.000	7.100.000	12m	



STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HBCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
425	9	979	100,0	07/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
426	9	981	100,0	21/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
427	9	982	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
428	9	983	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
429	9	984	100,0	19/09/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
430	9	985	100,0	06/10/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
431	9	986	100,0	06/10/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
432	9	987	100,0	06/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
433	9	988	100,0	08/10/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
434	9	989	100,0	03/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
435	9	990	100,0	24/03/2017	800.000.000	8.000.000	12m	
436	9	991	100,0	17/04/2017	800.000.000	8.000.000	12m	
437	9	992	100,0	06/01/2017	710.000.000	7.100.000	12m	
438	9	993	100,0	10/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
439	9	994	100,0	25/11/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
440	9	996	100,0	20/12/2016	710.000.000	7.100.000	12m	
441	9	999	100,0	24/09/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
442	10	1135	100,0	20/12/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
443	10	1136	100,0	20/12/2016	695.800.000	6.958.000	12m	
444	10	1194	97,8	20/12/2016	782.400.000	8.000.000	12m	
445	10	1195	100,0	20/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
446	10	1196	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
447	10	1197	100,0	07/01/2017	800.000.000	8.000.000	12m	
448	10	1198	100,0	27/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
449	10	1199	100,0	21/12/2016	800.000.000	8.000.000	12m	
450	10	1201	99,2	27/12/2016	794.400.000	8.008.065	12m	
451	11	2539	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
452	11	2540	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
453	11	2541	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
454	11	2542	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
455	11	2543	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
456	11	2545	102,1	29/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
457	11	2546	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
458	11	2547	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
459	11	2548	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
460	11	2549	102,1	05/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
461	11	2550	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
462	11	2551	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
463	11	2552	102,1	30/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
464	11	2553	102,1	23/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
465	11	2554	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m	
466	11	2555	103,1	31/03/2017	1.134.100.000	11.000.000	13m	
467	11	2556	103,1	31/03/2017	1.134.100.000	11.000.000	13m	
468	11	1177	101,7	29/11/2016	700.000.000	6.882.989	20,5m	

STT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Giá HDCN (đồng/m ²)	Lộ giới (m)	Ghi chú
469	11	1182	101,7	27/03/2017	1.118.700.000	11.000.000	20,5m	
470	11	1711	101,6	14/04/2017	1.066.800.000	10.500.000	20,5m	
471	11	2175	104,0	18/11/2016	1.042.000.000	10.019.231	20,5m	
472	11	2574	100,0	16/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
473	11	2575	100,0	18/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
474	11	2576	100,0	28/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
475	11	2577	100,0	21/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
476	11	2579	100,0	28/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
477	11	2580	100,0	22/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
478	11	2583	100,0	22/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
479	11	2584	100,0	14/12/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
480	11	2585	100,0	14/12/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
481	11	2586	100,0	21/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
482	11	2587	100,0	21/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
483	11	2588	100,0	21/11/2016	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
484	11	2591	100,0	20/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
485	11	2592	100,0	31/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
486	11	2593	100,0	18/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
487	11	2594	100,0	31/03/2017	1.000.000.000	10.000.000	20,5m	
488	11	2595	100,0	30/11/2016	1.200.000.000	12.000.000	20,5m	
489	11	2938	100,0	03/01/2017	800.000.000	8.000.000	20,5m	
490	11	2939	100,0	20/02/2017	800.000.000	8.000.000	20,5m	
491	11	2940	100,0	10/12/2016	800.000.000	8.000.000	20,5m	
Bình quân toàn khu tất cả các tuyến đường						7.846.154		

Bảng tổng hợp giá mặt bằng chung năm 2017:

Lộ giới (m)	10m	11m	12m	13m	20,5m
Giá bình quân theo lộ giới (đồng)	7.632.616	7.691.103	7.343.228	10.117.647	9.766.759
Giá bình quân toàn khu (đồng)	7.846.154				

Trên cơ sở bình quân giá đất 491 trường hợp chuyển nhượng có mặt bằng bình quân toàn khu là 7.846.154 đồng, các tuyến đường có lộ giới khác nhau xuất hiện rất nhiều mức giá dao động từ 6.882.989 đồng đến 12.000.000 đồng và có giá bình quân tăng dần theo bề rộng lộ giới.

Trên tuyến đường lộ giới 20.5m có giá mặt bằng chung 9.766.759 đồng không phản ánh được giá đất thị trường bình quân tăng theo lộ giới (đường 13m có giá bình quân từ 10.117.647 đồng). Nhận thấy, giá giao dịch các thửa đất trong khu dân cư Long Hưng hầu như không có biến động đáng kể. Đồng thời, các thửa đất này thuộc khu vực đã được điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Tại hợp đồng chuyển nhượng stt 488 có giá đất chuyển nhượng 12.000.000 đồng phản ánh được giá đất thị trường. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất mặt bằng bình quân giá đất và giá

đất cụ thể dự án khu dân cư Long Hưng bằng giá đất được tính tại thời điểm điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (đã tính tại mục 2.1.1, mục 2.1.2, mục 2.1.3 và mục 2.1.4 tại báo cáo). Cụ thể:

* Giá mặt bằng theo lộ gói giao thông nhà liên kế, nhà song lập, nhà biệt thự dự án khu dân cư Long Hưng.

TT	Tờ BĐ	Số thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá HDCN (đồng)	Giá đất chuyển nhượng (đồng/m ²)	Lộ giới
1	10	1187	100,0	28/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
2	10	1188	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
3	11	2274	100,0	21/03/2017	800.000.000	8.000.000	10m
4	11	2486	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
5	11	2487	102,4	25/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
6	11	2488	102,4	23/03/2017	890.880.000	8.700.000	11m
7	11	2548	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
8	11	2549	102,1	05/04/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
9	11	2550	102,1	31/03/2017	1.021.000.000	10.000.000	13m
10	11	2178	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
11	11	2179	104,0	27/12/2017	1.248.000.000	12.000.000	20,5m
12	11	2595	100,0	30/11/2016	1.200.000.000	12.000.000	20,5m

* Giá đất ở nhà liên kế, nhà song lập, nhà biệt thự dự án khu dân cư Long Hưng.

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
10	Lô thường	8.000.000
10	Lô góc	10.000.000
10	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện ích (Thương mại, Trường học, Y tế)	11.412.000
10	Lô thường view sông hồ	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	11.412.000
10,5	Lô thường	8.700.000
10,5	Lô góc	10.875.000
10,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550
10,5	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện ích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
10,5	Lô thường view sông hồ	10.235.550
10,5	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	12.410.550
11	Lô thường	8.700.000
11	Lô góc	10.875.000
11	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
11	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
11	Lô thường view sông hồ	10.235.550
11	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	12.410.550
12	Lô thường	10.000.000
12	Lô góc	12.500.000
12	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
12	Lô thường view sông hồ	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
13	Lô thường	10.000.000
13	Lô góc	12.500.000
13	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
13	Lô thường view sông hồ	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
20,5	Lô thường	12.000.000
20,5	Lô góc	15.000.000
20,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	17.118.000
20,5	Lô thường view sông hồ	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	17.118.000
33	Lô thường	15.000.000
33	Lô góc	18.750.000
33	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	21.397.500
33	Lô thường view sông hồ	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	21.397.500
45	Lô thường	18.750.000
45	Lô góc	23.437.500
45	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	22.059.375



Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
45	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện ích (Thương mại, Trường học, Y tế)	26.746.875
45	Lô thường view sông hồ	22.059.375
45	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ	26.746.875
60	Lô thường	23.437.500
60	Lô góc	29.296.875
60	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện ích (Thương mại, Trường học, Y tế)	33.433.594
60	Lô thường view sông hồ	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ	33.433.594

5.1.2 Ước tính giá đất nhà ở liên kế, nhà ở song lập, nhà ở biệt thự (giao thuê đất đợt 3).

* Cơ sở pháp lý:

- Căn cứ Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 3) Gồm:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở 24.014,9 m²

b) Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: thương mại dịch vụ 14,9 m² và đất cơ sở giáo dục 3.055,8 m². Thời hạn sử dụng đất: 50 năm tính từ ngày 28 tháng 7 năm 2008 (theo Giấy chứng nhận đầu tư đã cấp).

c) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 12/6/2018

- Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500)

* Đánh giá:

Trên cơ sở vị trí, ranh giới phần diện tích giao thuê đất đợt 3 theo 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 12/6/2018. Nhận thấy phần diện tích giao có hình dạng “da beo” phân bổ trên 2 phân khu gồm: phân khu 2 và phân khu 3 (toàn dự án gồm 03 phân khu 1,2,3). Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá đất trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của hai phân khu nêu trên (phân khu 2 và phân khu 3) để làm căn cứ xác định giá đất cho phần diện tích cần định giá.

* Cơ cấu sử dụng đất.

- Cơ cấu sử dụng đất phân khu 2:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	859.797,0	100
I	Đất ở	401.938,0	46,75
I.1	Chung cư	65.954,0	7,67
I.2	Nhà liên kế	230.599,0	26,82
I.3	Biệt thự	105.385,0	12,26
II	Đất công cộng dịch vụ	57.147,0	6,65
	Trung tâm hành chính	2.920,0	0,34
	Đất giáo dục	42.920,0	4,99
	Đất y tế	1.972,0	0,23
	Đất thương mại dịch vụ	9.335,0	1,09
III	Đất cây xanh mặt nước	117.631,0	13,68
	Cây xanh công viên, TĐTT	83.964,0	9,67
	Cây xanh cảnh quan ven sông	19.401,0	2,26
	Mặt nước	14.266,0	1,61
IV	Đất giao thông	277.637,0	32,29
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.444,0	0,63
	Khu xử lý nước thải	5.190,0	0,6
	Trạm BTS	200,0	0,02
	Trạm biến áp	54,0	0,01
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	27.284,0	
	Hương lộ 2	27.284,0	
	TỔNG	887.081,0	

* Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất Phân khu 3

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	754.334,0	100
I	Đất ở	364.335,0	48,3
	Chung cư	59.726,0	7,92
	Nhà liên kế	102.002,0	13,52
	Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0	9,55
	Biệt thự	130.569,0	17,31
II	Đất công cộng dịch vụ	51.534,0	6,83
	Nhà văn hóa	4.406,0	0,58
	Đất giáo dục	47.128,0	6,25
III	Đất cây xanh mặt nước	89.019,0	11,8
	Cây xanh công viên, TĐTT	31.663,0	4,2
	Cây xanh cảnh quan ven sông	21.572,0	2,86
	Mặt nước	35.785,0	4,74
IV	Đất giao thông	244.358,0	32,39
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	5.088,0	0,67
	Khu xử lý nước thải	4.888,0	0,65
	Trạm BTS	200,0	0,03
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	24.366,0	
	Hương lộ 2	24.366,0	
	TỔNG	778.700,0	

* Tổng phân khu 2 và phân khu 3:

Loại đất	Trước (PK2+PK3)
ĐẤT CẤP KHU Ồ	
Đất ở	640.593,0
Chung cư	125.680,0
Nhà liên kế	332.601,0
Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0
Biệt thự	235.954,0
Đất công cộng dịch vụ	108.681,0
Trung tâm hành chính	
Đất giáo dục	
Đất y tế	
Đất thương mại dịch vụ	
Đất cây xanh mặt nước	206.650,0
Cây xanh công viên, TDTT	
Cây xanh cảnh quan ven sông	
Mặt nước	
Đất giao thông	521.995,0
Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	10.532,0
Khu xử lý nước thải	
Trạm BTS	
Trạm biến áp	
Đất cấp đô thị	
TỔNG	1.614.131,0

a) Doanh thu đất ở

a.1. Doanh thu phân khu 2

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
13	Nhà biệt thự	Lô thường	22	14.004,0	10.000.000	140.040.000.000
13	Nhà biệt thự	Lô góc	1	528,0	12.500.000	6.600.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường	4	2.282,0	10.000.000	22.820.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	6	5.388,0	12.500.000	67.350.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	22	14.052,0	11.765.000	165.321.780.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	523,0	14.265.000	7.460.595.000
10	Nhà liên kế	Lô thường	24	2.310,3	8.000.000	18.482.400.000
10	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	1	125,0	9.412.000	1.176.500.000
10,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương	2	3.411,0	10.235.550	34.913.461.050

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		mại, Trường học, Y tế)				
10,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	36	263,8	12.410.550	3.273.903.090
10,5	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	1	143,0	10.235.550	1.463.683.650
10,5	Nhà liên kế	Lô góc view sông hồ	1	116,0	12.410.550	1.439.623.800
11	Nhà liên kế	Lô thường	361	37.032,5	8.700.000	322.182.750.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	31	4.144,1	10.875.000	45.067.087.500
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	132,0	12.410.550	1.638.192.600
12	Nhà liên kế	Lô thường	45	4.565,2	10.000.000	45.652.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	4	634,5	12.500.000	7.931.250.000
12	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	23	2.348,3	11.765.000	27.628.220.100
12	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	3	547,7	14.265.000	7.812.940.500
13	Nhà liên kế	Lô thường	826	83.684,5	10.000.000	836.845.000.000
13	Nhà liên kế	Lô góc	80	10.835,0	12.500.000	135.437.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường	372	38.196,1	12.000.000	458.353.200.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc	35	4.761,1	15.000.000	71.416.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	10	1.078,5	14.118.000	15.226.263.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2	304,6	17.118.000	5.214.142.800
33	Nhà liên kế	Lô thường	138	22.915,3	15.000.000	343.729.500.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	9	1.853,8	18.750.000	34.759.312.500
33	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	36	5.994,7	17.647.500	105.790.938.825
33	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	4	862,3	21.397.500	18.450.422.325
45	Nhà liên kế	Lô thường	23	3.773,4	18.750.000	70.751.250.000



Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	465,4	23.437.500	10.907.812.500
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	172	58.963,4	11.765.000	693.704.401.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	5	2.737,6	14.265.000	39.051.864.000
13	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	9	3.132,6	11.765.000	36.855.039.000
13	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	1	382,8	14.265.000	5.460.642.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	5	1.540,0	14.118.000	21.741.720.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	2	733,3	17.118.000	12.552.629.400
45	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	1	1.219,2	26.746.875	32.609.790.000
Tổng			2321	335.984,0		3.877.112.314.640

a.2. Doanh thu phân khu 3

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
12	Nhà biệt thự	Lô thường	81	51.453,8	10.000.000	514.538.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	56	32.656,2	12.500.000	408.202.500.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	49	31.027,0	11.765.000	365.032.655.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	3	2.097,0	14.265.000	29.913.705.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	5	3.305,0	11.765.000	38.883.325.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	5	3.000,0	14.118.000	42.354.000.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2	1.331,3	17.118.000	22.789.193.400
33	Nhà biệt thự	Lô thường	10	5.255,0	15.000.000	78.825.000.000
33	Nhà biệt thự	Lô góc	1	543,5	18.750.000	10.190.625.000
12	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	55	15.160,1	10.000.000	151.601.000.000
12	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	5	2.834,6	12.500.000	35.432.500.000
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	92	22.142,5	12.000.000	265.710.000.000

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	27	9.438,6	15.000.000	141.579.000.000
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	22	5.826,3	14.118.000	82.255.703.400
20,5	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	9	3.020,0	17.118.000	51.696.360.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	40	9.628,5	15.000.000	144.427.500.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	17	3.934,8	18.750.000	73.777.500.000
45	Nhà liên kế	Lô thường	17	3.260,5	18.750.000	61.134.375.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	558,5	23.437.500	13.089.843.750
10	Nhà liên kế	Lô thường	140	13.900,9	8.000.000	111.207.200.000
10	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	19	2.673,8	11.412.000	30.513.405.600
10	Nhà liên kế	Lô góc	1	143,0	10.000.000	1.430.000.000
11	Nhà liên kế	Lô thường	418	42.324,8	8.700.000	368.225.760.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	50	6.301,5	10.875.000	68.528.812.500
11	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	9	601,3	10.235.550	6.154.636.215
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	4	494,0	12.410.550	6.130.811.700
12	Nhà liên kế	Lô thường	97	9.701,0	10.000.000	97.010.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	16	2.055,8	12.500.000	25.697.500.000
33	Nhà liên kế	Lô thường	55	10.122,0	15.000.000	151.830.000.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	4	1.007,0	18.750.000	18.881.250.000
45	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	11	1.807,4	22.059.375	39.869.011.406
45	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	213,0	26.746.875	5.697.084.375
45	Nhà liên kế	Lô thường	40	6.483,7	18.750.000	121.569.375.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	306,7	23.437.500	7.188.281.250
Tổng			1365	304.609		3.591.365.913.596

Tổng hợp toàn khu (Phân khu 2 và Phân khu 3)

Phạm vi	Tổng lô	Diện tích (m ²)	Doanh thu
Phân khu 2	2321	335.984,0	3.877.112.314.640
Phân khu 3	1365	304.609,0	3.591.365.913.596
Tổng (Phân khu 2+3)	3686	640.593,0	7.468.478.228.236

b) Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô trên 1.000 căn nhà là 4 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba là 30%; năm thứ tư là 20%.

Doanh thu đất ở phê duyệt sau điều chỉnh		Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		20%	30%
Doanh thu	7.468.478.228.236	-	1.493.695.645.647	2.240.543.468.471
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.540.055.716.392	2.345.658.861.638
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu		-	1.253.605.353.143	1.722.651.867.987
Năm tiếp theo		1	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch tiêu thụ	100%		30%	20%
Doanh thu		-	2.240.543.468.471	1.493.695.645.647
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	2.381.782.008.107	1.612.307.634.021
Chỉ số hiện giá		0,902	0,6625	0,5977
Hiện giá doanh thu	5.517.864.074.355	-	1.577.930.580.371	963.676.272.854

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là: 5.517.864.074.355 đồng.

c) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 637.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 501.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 136.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng: 101,51% (đã tính tại mục 1.4)

c.1) Chi phí xây dựng hạ tầng đất ở

$$1.614.131,0\text{m}^2 \times 501.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (640.593,00\text{m}^2 / 874.954,0\text{m}^2) = 538.245.969.982 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $538.245.969.982 \text{ đồng} \times 101,51\% = 546.373.484.128 \text{ đồng.}$

c.2) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$$1.614.131,0\text{m}^2 \times 136.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (640.593,00\text{m}^2 / 874.954,0\text{m}^2) = 146.110.682.470 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $146.110.682.470 \text{ đồng} \times 101,51\% = 148.316.953.775 \text{ đồng.}$

c.3) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	30%	30%
Chi phí xây dựng phần đất ở	546.373.484.128	109.274.696.826	163.912.045.238	163.912.045.238
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		1.453.353.468	4.389.054.805	6.627.459.436
Chi phí thiết bị + CP khác	148.316.953.775	29.663.390.755	44.495.086.133	44.495.086.133
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá chi phí	553.774.045.564	126.661.158.114	173.216.095.547	157.921.403.489

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 4
Kế hoạch xây dựng	100%	20%
Chi phí xây dựng phần đất ở		109.274.696.826
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		5.930.423.232
Chi phí thiết bị + CP khác		29.663.390.755
Chỉ số hiện giá		0,6625
Hiện giá chi phí	553.774.045.563	95.975.388.414

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng đất ở toàn khu: 553.774.045.563 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 5.517.864.074.355 \text{ đồng} = 165.535.922.231 \text{ đồng.}$$

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

$$15\% \text{ tổng chi phí} = 15\% \times (553.774.045.563 \text{ đồng} + 165.535.922.231 \text{ đồng}) = 107.896.495.169 \text{ đồng.}$$

f) Tổng chi phí phát triển đất ở liên kế, biệt thự khu dân cư Long Hưng

$$553.774.045.564 \text{ đồng} + 165.535.922.231 \text{ đồng} + 107.896.495.169 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}} = 827.206.462.963 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất ONT}}$$

g) Xác định giá đất ở liên kế, biệt thự khu dân cư Long Hưng (đợt 3).

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 5.517.864.074.355 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 827.206.462.963 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị 640.593,0m² đất ở sau điều chỉnh dự án khu dân cư Long Hưng là:

$$V_{\text{đất ONT}} = 5.517.864.074.355 \text{ đồng} - (827.206.462.963 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất ONT}} = 4.078.832.706.000 \text{ đồng.}$$

$$\text{Đơn giá đất bình quân: } 4.078.832.706.000 \text{ đồng} / 640.593,0\text{m}^2 = 6.367.276 \text{ đồng/m}^2$$

5.2 Ước tính giá đất nhà ở chung cư tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 3).

5.2.1 Ước tính giá đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng (đợt 3).

*** Ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư:**

- Căn cứ Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp Tổng Hợp Đồng Nai xin giao đất và thuê đất (đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư Khu dân cư Long Hưng.

- Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

- Vị trí ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo 15 tờ Trích lục và biên vẽ khu đất BĐDC số 3679/2017, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 10/4/2017.

- Tại thời điểm định giá tháng 5 năm 2017 mô hình nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai chưa có nhiều chủ yếu là chung cư nhà ở xã hội (chung cư Sơn An, chung cư Cường Thuận) nên nguồn thu thập thông tin đầu vào bị hạn chế. Qua rà soát, trên địa bàn tỉnh có 02 chung cư có mô hình tương tự đã đưa vào hoạt động và sử dụng gồm chung cư Pegasus tại đường Võ Thị Sáu, phường Quyết Thắng (cũ) và chung cư Amber count tại đường D2, phường Quyết Thắng (cũ) tỉnh Đồng Nai, do đó Đơn vị tư vấn lựa chọn làm tài sản so sánh.

- Căn cứ danh sách chuyển nhượng căn hộ chung cư tại văn bản số 6602/VPĐK-TTLT ngày 22/12/2025 trong thời gian 02 năm tính đến tháng 5 năm 2017:

STT	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)
A	Chung cư AmBerCourt				
1	03-01	118	2.280.000.000	29/05/2018	19.322.033,90
2	04-06	94	1.700.000.000	05/09/2017	18.085.106,38

3	06-07	107	1.700.000.000	21/11/2016	15.887.850,47
4	09-07	107	2.200.000.000	10/01/2017	20.560.747,66
5	11-08	107	2.000.000.000	18/12/2017	18.691.588,79
6	12-05	94	1.200.000.000	16/03/2018	12.765.957,45
7	12-08	107	1.500.000.000	12/04/2018	14.018.691,59
8	15-08	107	2.010.000.000	21/08/2017	18.785.046,73

B Chung cư Pegasus

1	A.7.04	80,91	1.341.878.964	15/12/2016	16.584.835
2	A.7.01	65,18	1.274.257.529	18/01/2016	19.549.824
3	A.12.17	81,86	1.614.211.092	01/06/2015	19.719.168
4	A.17.19	80,38	1.668.875.847	10/05/2016	20.762.327
5	A.8.07	61,55	923.218.117	24/02/2016	14.999.482
6	A.9.01	68,68	1.030.164.417	21/03/2017	14.999.482
7	A.9.08	61,55	923.218.177	03/07/2015	14.999.483
8	A.10.03	52,74	791.072.681	26/10/2015	14.999.482
9	A.10.17	81,86	1.594.187.482	27/06/2016	19.474.560
10	A.11.19	80,02	1.200.258.549	03/08/2015	14.999.482
11	A.12.11	94,01	1.643.216.584	26/02/2016	17.479.168
12	A.12.18	82,35	1.235.207.342	17/04/2017	14.999.482
13	A.12A.17	82,21	1.422.980.364	24/07/2015	17.309.091
14	A.16.06	53,37	800.522.354	12/08/2015	14.999.482
15	A.18.18	83	1.244.957.006	01/07/2015	14.999.482

Sau khi rà soát thời điểm chuyển nhượng đến tháng 5 năm 2017, Đơn bị tư vấn loại các trường hợp quá thời hạn trong vòng 2 năm tính tới thời điểm định giá:

STT	Chung cư	Số căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày CN	Giá (đồng/m ²)
1	AmBerCourt	06-07	107	1.700.000.000	21/11/2016	15.887.850,47
2	AmBerCourt	09-07	107	2.200.000.000	10/01/2017	20.560.748
Bình quân						18.224.299
3	Pegasus	A.7.04	80,91	1.341.878.964	15/12/2016	16.584.835
4	Pegasus	A.7.01	65,18	1.274.257.529	18/01/2016	19.549.824
5	Pegasus	A.12.17	81,86	1.614.211.092	01/06/2015	19.719.168
6	Pegasus	A.17.19	80,38	1.668.875.847	10/05/2016	20.762.327
7	Pegasus	A.8.07	61,55	923.218.117	24/02/2016	14.999.482
8	Pegasus	A.9.01	68,68	1.030.164.417	21/03/2017	14.999.482
9	Pegasus	A.9.08	61,55	923.218.177	03/07/2015	14.999.483
10	Pegasus	A.10.03	52,74	791.072.681	26/10/2015	14.999.482
11	Pegasus	A.10.17	81,86	1.594.187.482	27/06/2016	19.474.560
12	Pegasus	A.11.19	80,02	1.200.258.549	03/08/2015	14.999.482
13	Pegasus	A.12.11	94,01	1.643.216.584	26/02/2016	17.479.168
14	Pegasus	A.12.18	82,35	1.235.207.342	17/04/2017	14.999.482
15	Pegasus	A.12A.17	82,21	1.422.980.364	24/07/2015	17.309.091
16	Pegasus	A.16.06	53,37	800.522.354	12/08/2015	14.999.482
17	Pegasus	A.18.18	83,0	1.244.957.006	01/07/2015	14.999.482
Bình quân						16.724.989

Nhận thấy giá bán căn hộ trung bình 2 chung cư dao động từ 16.724.989 đồng đến 18.224.299 đồng và có giá bình quân 17.474.644 đồng. Trên cơ sở giá bình quân,



Đơn vị tư vấn lựa chọn 3 tài sản có giá gần mặt bằng nhất làm tài sản so sánh ước tính giá bán căn hộ chung cư tài sản định giá, cụ thể:

Chung cư	Số căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày CN	Giá đồng (m ²)	Chênh lệch giá bình quân	Đánh giá	Lựa chọn
AmBerCourt	06-07	107	1.700.000.000	21/11/2016	15.887.850	1.586.794	4	
AmBerCourt	09-07	107	2.200.000.000	10/01/2017	20.560.748	3.086.104	16	
Pegasus	A.7.04	80,91	1.341.878.964	15/12/2016	16.584.835	889.809	3	Chọn
Pegasus	A.7.01	65,18	1.274.257.529	18/01/2016	19.549.824	2.075.180	6	
Pegasus	A.12.17	81,86	1.614.211.092	01/06/2015	19.719.168	2.244.524	7	
Pegasus	A.17.19	80,38	1.668.875.847	10/05/2016	20.762.327	3.287.683	17	
Pegasus	A.8.07	61,55	923.218.117	24/02/2016	14.999.482	2.475.162	9	
Pegasus	A.9.01	68,68	1.030.164.417	21/03/2017	14.999.482	2.475.162	9	
Pegasus	A.9.08	61,55	923.218.177	03/07/2015	14.999.483	2.475.161	8	
Pegasus	A.10.03	52,74	791.072.681	26/10/2015	14.999.482	2.475.162	9	
Pegasus	A.10.17	81,86	1.594.187.482	27/06/2016	19.474.560	1.999.916	5	Chọn
Pegasus	A.11.19	80,02	1.200.258.549	03/08/2015	14.999.482	2.475.162	9	
Pegasus	A.12.11	94,01	1.643.216.584	26/02/2016	17.479.168	4.524	1	Chọn
Pegasus	A.12.18	82,35	1.235.207.342	17/04/2017	14.999.482	2.475.162	9	
Pegasus	A.12A.17	82,21	1.422.980.364	24/07/2015	17.309.091	165.553	2	
Pegasus	A.16.06	53,37	800.522.354	12/08/2015	14.999.482	2.475.162	9	
Pegasus	A.18.18	83,0	1.244.957.006	01/07/2015	14.999.482	2.475.162	9	

⇒ Kết quả lựa chọn các căn hộ gần với giá mặt bằng nhất:

STT	Căn hộ	Diện tích	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Giá (đồng/m ²)
Chung cư Pegasus	A.12.11	94,01	1.643.216.584	26/02/2016	17.479.168
Chung cư Pegasus	A.12A.17	82,21	1.422.980.364	24/07/2015	17.309.091
Chung cư Pegasus	A.10.17	81,86	1.594.187.482	27/06/2016	19.474.560

*** Thu thập thông tin thị trường**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS 28	TSSS 29	TSSS 30
1	Mục đích sử dụng		Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus Plaza	Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus Plaza	Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus Plaza
2	Thời điểm chuyển nhượng		02/2016	07/2015	06/2016
	Số căn hộ		A.12.11	A.12A.17	A.10.17
4	Vị trí		63-55 đường Võ Thị Sáu, p Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	63-55 đường Võ Thị Sáu, p Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	63-55 đường Võ Thị Sáu, p Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
4	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ

5	Diện tích (m ²)	94,01	82,21	81,86
7	Giá bán BĐS (đồng)	1.643.216.584	1.422.980.364	1.594.187.482
8	Giá đất chuyển nhượng (đồng)	1.643.216.584	1.422.980.364	1.594.187.482
9	Giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	17.479.168	17.309.091	19.474.560

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

Kết quả điều tra thu thập thông tin thị trường của những thửa đất điều tra (TSSS) và thửa đất căn định giá (TSDG) cho thấy thửa đất căn định giá và 3 thửa đất so sánh có tương đồng loại đất, hạ tầng kỹ thuật, pháp lý.

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

$$\frac{17.479.168 + 17.309.091 + 19.474.560}{3} = 18.087.606 \text{ đồng/m}^2$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đồng/m ²)	18.087.606	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT28	3,48%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT29	4,50%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT30	-7,12%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư Khu đô thị Aquacity là: **18.088.000** đồng/m² (làm tròn) là phù hợp.

5.2.1 Ước tính doanh thu đất ở chung cư dự án khu dân cư Long Hưng (đợt 3).

Trên cơ sở Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 30/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Đối với đất chung cư không có thông tin quy định về tầng hầm và khối đế, do đây là tính tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không tính chi phí và doanh thu cho yếu tố tầng hầm và khối đế.

*** Cơ cấu sử dụng đất ở Phân khu 2 và Phân khu 3:**

Loại đất	Tổng phân khu 2+ phân khu 3
ĐẤT CẤP KHU Ở	
Đất ở	640.593,0
Chung cư	125.680,0
Nhà liên kế	332.601,0
Nhà liên kế sân vườn song lập	72.038,0
Biệt thự	235.954,0
Đất công cộng dịch vụ	108.681,0
Trung tâm hành chính	
Đất giáo dục	

Đất y tế	
Đất thương mại dịch vụ	
Đất cây xanh mặt nước	206.650,0
Cây xanh công viên, TĐTT	
Cây xanh cảnh quan ven sông	
Mặt nước	
Đất giao thông	521.995,0
Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	10.532,0
Khu xử lý nước thải	
Trạm BTS	
Trạm biến áp	
Đất cấp đô thị	
TỔNG	1.614.131,0

*** Cơ cấu đất ở chung cư:**

TT	Chung cư	Diện tích	MĐXD	Tầng cao
1	Phần khu 2	65.954,0	50%	14
2	Phần khu 3	59.726,0	50%	14
	Tổng DT	125.680,0		

a) Doanh thu đất ở chung cư

Đất ở chung cư	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng Phần khu 2	461.678,00	m ²
Diện tích sàn xây dựng Phần khu 3	418.082,00	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	75%	
Diện tích sử dụng Phần khu 2,3 (kinh doanh)	879.760,0	
Giá bán sản phẩm	18.088.000	đồng/m ²
Doanh thu	11.934.824.160.000	đồng

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian bán hàng là 05 năm: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		10%	20%
Doanh thu	11.934.824.160.000	-	1.193.482.416.000	2.386.964.832.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.230.524.720.703	2.498.949.602.803
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu	8.309.340.418.240	-	1.001.647.122.652	1.835.228.588.299

Tiếp theo:

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	20%
Doanh thu		3.580.447.248.000	2.386.964.832.000	2.386.964.832.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		3.806.150.140.029	2.576.509.901.457	2.616.188.153.939
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	0,5393
Hiện giá doanh thu	8.309.340.418.240	2.521.574.467.769	1.539.979.968.101	1.410.910.271.419

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là là: **8.309.340.418.240** đồng.

b) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2016; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 637.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 501.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 136.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng: 101,51% (đã tính tại mục 1.4)

b.1) Chi phí phần xây dựng hạ tầng.

* **Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:**

$$1.614.131,0\text{m}^2 \times 501.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (125.680,0\text{m}^2 / 874.954,0\text{m}^2) = 105.600.207.163 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: 105.600.207.163 đồng x 101,51% = 107.194.770.291 đồng.

* **Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$$1.614.131,0\text{m}^2 \times 136.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (125.680,0\text{m}^2 / 874.954,0\text{m}^2) = 28.665.924.499 \text{ đồng.}$$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: 28.665.924.499 đồng x 101,51% = 29.098.779.959 đồng.

b.2) Chi phí xây dựng phần công trình (nhà chung cư):

Theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/6/2017 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (nhà chung cư) có số tầng từ 10 đến 15 tầng là: 8.690.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 6.720.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 1.970.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư công trình nhà ở (nhà chung cư) là: 102,25% (đã tính tại mục 1.4)

b.2.1 Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư

* **Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư**

$$= 879.760,0\text{m}^2 \times 6.720.000 \text{ đồng} / 1,1 = 5.374.533.818.182 \text{ đồng.}$$

⇒ Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy đổi về thời điểm định giá là:
 $5.374.533.818.182 \text{ đồng} \times 102,25\% = 5.495.460.829.091 \text{ đồng}$.

*** Chi phí thiết bị và chi phí khác:**

$= 879.760,0\text{m}^2 \times 1.970.000 \text{ đồng} / 1,1 = 1.575.570.181.818 \text{ đồng}$.

⇒ Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là:
 $1.575.570.181.818 \text{ đồng} \times 102,25\% = 1.611.020.510.909 \text{ đồng}$.

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 chi phí phát triển đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian xây dựng là 05 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	107.194.770.291	21.438.954.058	21.438.954.058
Chi phí xây dựng công trình	5.495.460.829.091	1.099.092.165.818	1.099.092.165.818
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		285.138.089	574.068.515
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		5.055.823.963	10.134.904.716
Chi phí thiết bị + CP khác	1.640.119.290.868	328.023.858.174	328.023.858.174
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140
Hiện giá chi phí	5.431.046.020.306	1.311.704.917.160	1.187.840.856.343

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	107.194.770.291	21.438.954.058	21.438.954.058	21.438.954.058
Chi phí xây dựng công trình	5.495.460.829.091	1.099.092.165.818	1.099.092.165.818	1.099.092.165.818
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		866.841.715	1.163.508.799	1.464.121.555
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		15.237.349.240	20.363.265.009	25.512.759.991
Chi phí thiết bị + CP khác	1.640.119.290.868	328.023.858.174	328.023.858.174	328.023.858.174
Chỉ số hiện giá		0,7344	0,6625	0,5977
Hiện giá chi phí	5.431.046.020.306	1.075.645.693.717	973.929.160.606	881.925.392.481

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

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 8.309.340.418.240 \text{ đồng} = 249.280.212.547 \text{ đồng}$.

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

$15\% \text{ tổng chi phí} = (5.431.046.020.306 \text{ đồng} + 249.280.212.547 \text{ đồng}) \times 15\%$
 $= 852.048.934.928 \text{ đồng}$.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng (đợt 3) theo Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017:

$$5.431.046.020.306 \text{ đồng} + 249.280.212.547 \text{ đồng} + 852.048.934.928 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 6.532.375.167.781 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$$

g) Xác định giá đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng (đợt 3) theo Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017:

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 6.532.375.167.781 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 8.309.340.418.240 đồng + 15%V_{đất}

Vậy giá trị của 125.680,0m² đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng (đợt 3) là:

$$V_{\text{đất}} = 8.309.340.418.240 \text{ đồng} - (6.532.375.167.781 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất}} = 1.545.187.174.312 \text{ đồng.}$$

$$\text{Đơn giá đất bình quân: } 1.545.187.174.312 \text{ đồng} / 125.680,0\text{m}^2 = 12.294.615 \text{ đồng/m}^2$$

5.2 Ước tính giá đất thương mại, dịch vụ khu dân cư Long Hưng tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 (giao thuê đất đợt 3).

- Tại thời điểm tính tiền năm 2017, các trường hợp thuê mặt bằng thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2017 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 5/2017 trở về trước.

- Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (quy mô 227,7ha; Chủ đầu tư Liên Hiệp HTX DVNN tổng hợp Đồng Nai).

- Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai xin giao đất và thuê đất (đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng vào mục đích đầu tư Khu dân cư Long Hưng (giao đất đợt 3).

- Căn cứ thời hạn giao đất, thuê đất được sử dụng đến ngày 28/7/2058 (tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai)

- Tại mục h3, Điều 4, tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn ước tính giá đất thương mại dịch vụ theo giá đất ở cùng vị trí theo thời hạn sử dụng còn lại của dự án (thời hạn sử dụng còn lại 495 tháng tính từ thời điểm định giá ngày 15/5/2017 đến ngày 28/7/2058).

Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019.

MỘT
TR
K
TÀI P
MÔ Đ
ĐI

Giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất ở tại nông thôn đường Hương lộ 2 – đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%) (1) / (2)
Đất ở nông thôn ⁽¹⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	500.000	65%
Đất thương mại dịch vụ ⁽²⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000	

Đơn vị tư vấn áp dụng tỷ lệ điều chỉnh từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành để ước tính giá đất cho phần diện tích đất thương mại, dịch vụ là: 65%.

Căn cứ Quyết định giao đất 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự + Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư). Cụ thể:

$$= (4.078.832.706.000 \text{ đồng} + 1.545.187.174.312 \text{ đồng}) / (640.593,0\text{m}^2 + 125.680,0\text{m}^2) = 7.339.447 \text{ đồng.}$$

$$\Rightarrow \text{Giá đất thương mại dịch vụ là: } 7.339.447 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.770.641 \text{ đồng/m}^2.$$

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 495 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 15/5/2017 đến ngày 28/7/2058).

$$\Rightarrow \text{Giá đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng còn lại 495 tháng là: } 4.770.641 \text{ đồng} \times 495 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng (70 năm)} = 2.811.271 \text{ đồng/m}^2.$$

5.3 Ước tính giá đất giáo dục khu dân cư Long Hưng tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2017 (giao thuê đất đợt 3).

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

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

Căn cứ khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung khoản 4, khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh,

bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: “4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65”

Căn cứ Quyết định giao đất 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự + Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư). Cụ thể:

$$= (4.078.832.706.000 \text{ đồng} + 1.545.187.174.312 \text{ đồng}) / (640.593,0\text{m}^2 + 125.680,0\text{m}^2) = 7.339.447 \text{ đồng.}$$

- Giá đất giáo dục là: $7.339.447 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.770.641 \text{ đồng/m}^2$.

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 495 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 15/5/2017 đến ngày 28/7/2058).

- Giá đất giáo dục thời hạn sử dụng còn lại 495 tháng là: $4.770.641 \text{ đồng} \times 495 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} (70 \text{ năm}) = 2.811.271 \text{ đồng/m}^2$

Bước 6: Ước tính giá đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2).

- Căn cứ Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24 ngày 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2). Trong đó:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở: $320.821,1 \text{ m}^2$

b) Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: diện tích $54.878,7\text{m}^2$ đất sử dụng vào mục đích đất dịch vụ đô thị, gồm: đất trung tâm hành chính, công trình công cộng (Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, nhà văn hóa), giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ). Thời hạn sử dụng đất đến ngày 28 tháng 7 năm 2058 theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư.

- Căn cứ Quyết định số 4142/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc đính chính và điều chỉnh diện tích đất ở ghi tại Điều 1, Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai. (giao đất đợt 2)



- Căn cứ Quyết định số 1665/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24/12/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 2).

- Căn cứ Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2). Trong đó:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở: 308.771,4 m²

b) Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: diện tích 69.736,9m² đất để sùng vào mục đích công cộng dịch vụ và đấu nối hạ tầng kỹ thuật, gồm: Trung tâm hành chính 2.449,7 m²; nhà văn hóa 644,8 m²; đất giáo dục 59.110,5 m²; Đất y tế 1.721,6 m²; thương mại dịch vụ 1.754,0 m²; khu xử lý nước thải 3.883,3 m²; trạm BTS 200 m². Thời hạn sử dụng đất đến ngày 28 tháng 7 năm 2058 theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư.

* Lý do: thay đổi cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, tỷ lệ 1/2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ký xác lập ngày 12/6/2018.

Qua rà soát nghĩa vụ tài chính tại các đợt giao đất tại Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 905/TB.CT-QLCKTTD ngày 17/11/2015 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước ngày 31/3/2010. Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính giao thuê đất đợt 2 tại Quyết định giao đất 3822//QĐ-UBND với tổng diện tích 362.671,3m², gồm: 307.792,6m² đất ở và 54.878,7m² đất dịch vụ đô thị. Như vậy, tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 phát sinh phần **tăng diện tích** dịch vụ đô thị tăng 14.885,2m² so với quyết định giao đất.

Căn cứ 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, phần diện tích giao đất đợt 2 có hình dạng “da beo” và phân bố trên Phân khu 2 và Phân khu 3. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá đất cụ thể trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất thuộc 2 phân khu trên.

Tại thời điểm định giá năm 2018, đối với loại hình đất thương mại dịch vụ đô thị các trường hợp thuê mặt bằng thương mại trên địa bàn thành phố Biên Hòa và khu vực lân cận còn hạn chế; mặt khác thời điểm điều tra (trong 02 năm tính tại thời điểm 2018 trở về trước) cách xa so với hiện tại (thời điểm thực hiện tư vấn xác định giá đất), nên đơn vị tư vấn không thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng trong vòng 02 năm tính từ thời điểm tháng 5/2017 trở về trước.

Đối với các loại đất sử dụng vào mục đích dịch vụ công cộng (gồm: đất giáo dục, Đất y tế, đất trung tâm hành chính, đất văn hóa, đất xử lý nước thải) hiện đang

để trống, chưa hình thành mô hình hoạt động cụ thể, không có nguồn thu nhập hay chi phí đầu tư thực tế từ việc sử dụng đất, do đó rất khó khăn trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất.

Từ các nhận định trên, Đơn vị tư vấn xác định giá đất dịch vụ đô thị dựa trên tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất dịch vụ đô thị (gồm: đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục, Đất y tế, đất trung tâm hành chính, đất văn hóa, đất xử lý nước thải) và giá đất ở (ONT) trong Bảng giá đất ban hành tại thời điểm định giá, quy trực tiếp từ giá trị đất ở theo thời hạn sử dụng đất để ước tính giá đất cụ thể cho đất có mục đích nêu trên của dự án.

6.1 Ước tính giá đất ở tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

6.1.1 Ước tính giá đất ở nhà liên kế, song lập, biệt thự, tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

*** Cơ cấu sử dụng đất:**

- Phân khu 2 sau điều chỉnh

TT	Loại đất	Theo quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	859.797,0	100
I	Đất ở	397.974,0	46,29
I.1	Chung cư	65.954,0	7,67
I.2	Nhà liên kế	233.946,0	27,21
I.3	Biệt thự	98.074,0	11,41
II	Đất công cộng dịch vụ	57.147,0	6,65
	Trung tâm hành chính	2.920,0	0,34
	Đất giáo dục	42.920,0	4,99
	Đất y tế	1.972,0	0,23
	Đất thương mại dịch vụ	9.335,0	1,09
III	Đất cây xanh mặt nước	116.780,0	13,59
	Cây xanh công viên, TDTT	83.964,0	9,77
	Cây xanh cảnh quan ven sông	18.550,0	2,16
	Mặt nước	14.266,0	1,61
IV	Đất giao thông	282.451,0	32,84
V	Đất đầu môi hạ tầng kỹ thuật	5.444,0	0,63
	Khu xử lý nước thải	5.190,0	0,6
	Trạm BTS	200,0	0,02
	Trạm biến áp	54,0	0,01
B	Đất cấp đô thị	27.284,0	
	Hương lộ 2	27.284,0	
	TỔNG	887.081,0	

- Phân khu 3 sau điều chỉnh:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT CẤP KHU Ở	754.334,0	100
I	Đất ở	368.299,0	48,83
	Chung cư	59.726,0	7,92
	Nhà liên kế	239.627,0	31,77
	Nhà liên kế sân vườn song lập	17.965,0	2,38
	Biệt thự	50.981,0	6,76
II	Đất công cộng dịch vụ	51.534,0	6,83
	Nhà văn hóa	4.406,0	0,58
	Đất giáo dục	47.128,0	6,25
III	Đất cây xanh mặt nước	88.072,0	11,67
	Cây xanh công viên, TDTT	24.652,0	3,27
	Cây xanh cảnh quan ven sông	27.635,0	3,66
	Mặt nước	35.785,0	4,74
IV	Đất giao thông	240.292,0	31,85
V	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	6.138,0	0,82
	Khu xử lý nước thải	5.938,0	0,79
	Trạm BTS	200,0	0,03
B	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ	24.366,0	
	Hương lộ 2	24.366,0	
	TỔNG	778.701,0	

Tổng 2 phân khu 2+3:

ĐẤT CẤP KHU Ở	
Đất ở	640.593,0
Nhà liên kế	473.573,0
Nhà liên kế sân vườn song lập	17.965,0
Biệt thự	149.055,0
Chung cư	125.680,0
Đất công cộng dịch vụ	108.681,0
Trung tâm hành chính	2.920,0
Đất giáo dục	90.048,0
Đất y tế	1.972,0
Đất thương mại dịch vụ	9.335,0
Nhà văn hóa	4.406,0
Đất cây xanh mặt nước	204.852,0
Cây xanh công viên, TDTT	
Cây xanh cảnh quan ven sông	
Mặt nước	
Đất giao thông	522.743,0
Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	11.582,0
Khu xử lý nước thải	11.128,0
Trạm BTS	400,0

Trạm biến áp	54,0
Đất cấp đô thị	
Hương lộ 2	
TỔNG	1.614.131,0

a) Ước tính giá đất ở Phân khu 2 và Phân khu 3.

Căn cứ Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2).

Căn cứ Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa.

* Giá đất ở giao thuê đất đợt 2 dự án khu dân cư Long Hưng được tính theo quy hoạch sau điều chỉnh tại phân khu 2 và phân khu 3 là:

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
10	Lô thường	8.000.000
10	Lô góc	10.000.000
10	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	11.412.000
10	Lô thường view sông hồ	9.412.000
10	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	11.412.000
10,5	Lô thường	8.700.000
10,5	Lô góc	10.875.000
10,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550
10,5	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
10,5	Lô thường view sông hồ	10.235.550
10,5	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	12.410.550
11	Lô thường	8.700.000
11	Lô góc	10.875.000
11	Lô nội bộ tiếp giáp, đổi diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	10.235.550
11	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12.410.550
11	Lô thường view sông hồ	10.235.550
11	Lô góc tiếp giáp, đổi diện cảnh quan sông, hồ	12.410.550
12	Lô thường	10.000.000
12	Lô góc	12.500.000

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
12	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
12	Lô thường view sông hồ	11.765.000
12	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
13	Lô thường	10.000.000
13	Lô góc	12.500.000
13	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	14.265.000
13	Lô thường view sông hồ	11.765.000
13	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	14.265.000
20,5	Lô thường	12.000.000
20,5	Lô góc	15.000.000
20,5	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	17.118.000
20,5	Lô thường view sông hồ	14.118.000
20,5	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	17.118.000
33	Lô thường	15.000.000
33	Lô góc	18.750.000
33	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	21.397.500
33	Lô thường view sông hồ	17.647.500
33	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	21.397.500
45	Lô thường	18.750.000
45	Lô góc	23.437.500
45	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	22.059.375
45	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	26.746.875
45	Lô thường view sông hồ	22.059.375
45	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông , hồ	26.746.875
60	Lô thường	23.437.500
60	Lô góc	29.296.875

Lộ giới (m)	Vị trí lô	Giá đất (đồng/m ²)
60	Lô nội bộ tiếp giáp, đối diện các tiện ích dịch vụ công cộng (Trường học, thương mại, y tế)	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	33.433.594
60	Lô thường view sông hồ	27.574.219
60	Lô góc tiếp giáp, đối diện cảnh quan sông, hồ	33.433.594

b) Doanh thu đất ở Phân khu 2 và Phân khu 3.

*** Phân khu 2 (đã tính mục 3.1.2)**

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
12	Nhà biệt thự	Lô thường	44	13.757,70	10.000.000	137.577.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	6	2.022,00	12.500.000	25.275.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	42	13.163,30	11.765.000	154.866.224.500
12	Nhà biệt thự	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	523	14.265.000	7.460.595.000
13	Nhà liên kế	Lô thường	28	2.884,00	10.000.000	28.840.000.000
13	Nhà liên kế	Lô góc	3	463	12.500.000	5.787.500.000
10	Nhà liên kế	Lô thường	24	2.310,30	8.000.000	18.482.400.000
10	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	1	125	9.412.000	1.176.500.000
10,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2	3.411,00	10.235.550	34.913.461.050
10,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	36	263,8	12.410.550	3.273.903.090
10,5	Nhà liên kế	Lô thường view sông hồ	1	143	10.235.550	1.463.683.650
10,5	Nhà liên kế	Lô góc view sông hồ	1	116	12.410.550	1.439.623.800
11	Nhà liên kế	Lô thường	361	37.032,50	8.700.000	322.182.750.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	31	4.144,10	10.875.000	45.067.087.500
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đối diện tiện tích	1	132	12.410.550	1.638.192.600



Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
		(Thương mại, Trường học, Y tế)				
12	Nhà liên kế	Lô thường	45	4.565,20	10.000.000	45.652.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	4	634,5	12.500.000	7.931.250.000
12	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	23	2.348,34	11.765.000	27.628.220.100
12	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	3	547,7	14.265.000	7.812.940.500
13	Nhà liên kế	Lô thường	826	83.684,50	10.000.000	836.845.000.000
13	Nhà liên kế	Lô góc	80	10.835,00	12.500.000	135.437.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường	372	38.196,10	12.000.000	458.353.200.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc	35	4.761,10	15.000.000	71.416.500.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	10	1.078,50	14.118.000	15.226.263.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	2	304,6	17.118.000	5.214.142.800
33	Nhà liên kế	Lô thường	138	22.915,30	15.000.000	343.729.500.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	9	1.853,83	18.750.000	34.759.312.500
33	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	36	5.994,67	17.647.500	105.790.938.825
33	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	4	862,27	21.397.500	18.450.422.325
45	Nhà liên kế	Lô thường	23	3.773,40	18.750.000	70.751.250.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	465,4	23.437.500	10.907.812.500
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	172	58.963,40	11.765.000	693.704.401.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	5	2.737,60	14.265.000	39.051.864.000

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
13	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	9	3.132,60	11.765.000	36.855.039.000
13	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	1	382,8	14.265.000	5.460.642.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	5	1.540,00	14.118.000	21.741.720.000
20,5	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	2	733,3	17.118.000	12.552.629.400
45	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	1	1.219,20	26.746.875	32.609.790.000
Tổng			2.389	332.020,0		3.827.326.259.140

*** Phân khu 3 (đã tính mục 4.1.2)**

Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
12	Nhà liên kế	Lô thường	570	68.361,6	10.000.000	683.616.200.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	58	9.094,9	12.500.000	113.686.250.000
12	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	22	2.508,0	11.765.000	29.506.384.700
12	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	132,8	14.265.000	1.894.392.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường	269	36.750,1	12.000.000	441.001.200.000
20,5	Nhà liên kế	Lô góc	33	6.437,3	15.000.000	96.558.750.000
20,5	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	12	1.794,7	14.118.000	25.337.574.600
20,5	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	5	901,5	17.118.000	15.431.021.100
33	Nhà liên kế	Lô thường	62	8.318,2	15.000.000	124.772.550.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	18	2.518,2	18.750.000	47.216.062.500
33	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	26	3.385,2	17.647.500	59.740.846.425



Lộ giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
33	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	7	1.240,6	21.397.500	26.545.952.475
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	37	6.584,4	15.000.000	98.766.000.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	3	703,6	18.750.000	13.192.500.000
33	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường view sông hồ	2	373,0	17.647.500	6.582.517.500
45	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	29	4.528,4	18.750.000	84.907.500.000
45	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	4	1.028,6	23.437.500	24.107.812.500
45	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường view sông hồ	1	250,0	22.059.375	5.514.843.750
60	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô thường	12	3.751,3	23.437.500	87.921.093.750
60	Nhà liên kế sân vườn - song lập	Lô góc	2	745,7	29.296.875	21.846.679.688
12	Nhà biệt thự	Lô thường	80	24.690,3	10.000.000	246.903.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc	17	5.700,0	12.500.000	71.250.000.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường view sông hồ	69	16.526,0	11.765.000	194.428.390.000
12	Nhà biệt thự	Lô góc view sông hồ	3	751,4	14.265.000	10.718.721.000
12	Nhà biệt thự	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	10	3.381,3	11.765.000	39.780.994.500
10	Nhà liên kế	Lô thường	140	13.900,9	8.000.000	111.207.200.000
10	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tiện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	19	2.673,8	11.412.000	30.513.405.600
10	Nhà liên kế	Lô góc	1	143,0	10.000.000	1.430.000.000
11	Nhà liên kế	Lô thường	418	42.324,8	8.700.000	368.225.760.000
11	Nhà liên kế	Lô góc	50	6.301,5	10.875.000	68.528.812.500

Lô giới (m)	Loại đất	Vị trí lô	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
11	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	9	601,3	10.235.550	6.154.636.215
11	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	4	494,0	12.410.550	6.130.811.700
12	Nhà liên kế	Lô thường	97	9.701,0	10.000.000	97.010.000.000
12	Nhà liên kế	Lô góc	16	2.055,8	12.500.000	25.697.500.000
33	Nhà liên kế	Lô thường	55	10.122,0	15.000.000	151.830.000.000
33	Nhà liên kế	Lô góc	4	1.007,0	18.750.000	18.881.250.000
45	Nhà liên kế	Lô thường tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	11	1.807,4	22.059.375	39.869.011.406
45	Nhà liên kế	Lô góc tiếp giáp + đổi diện tích (Thương mại, Trường học, Y tế)	1	213,0	26.746.875	5.697.084.375
45	Nhà liên kế	Lô thường	40	6.483,7	18.750.000	121.569.375.000
45	Nhà liên kế	Lô góc	2	306,7	23.437.500	7.188.281.250
Tổng			2.219	308.592,9		3.631.160.364.534

⇒ Tổng doanh thu phân khu 2 + phân khu 3 là: **7.458.486.623.674** đồng.

b) Hiện giá doanh thu

Căn cứ Phụ lục II quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liên kế, nhà biệt thự tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể: Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng quy mô trên 1.000 căn nhà là 4 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba là 30%; năm thứ tư là 20%.

Doanh thu đất ở phê duyệt sau điều chỉnh		Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		20%	30%
Doanh thu	7.458.486.623.674	-	1.491.697.324.735	2.237.545.987.102
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.543.453.016.442	2.355.000.612.487
Chỉ số hiện giá		0,902	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu		-	1.256.370.755.384	1.729.512.449.810
Năm tiếp theo		1	Năm 4	Năm 5

Kế hoạch tiêu thụ	100%		30%	20%
Doanh thu		-	2.237.545.987.102	1.491.697.324.735
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	2.395.506.623.022	1.624.472.891.292
Chỉ số hiện giá		0,902	0,6625	0,5977
Hiện giá doanh thu	5.543.853.790.072	-	1.587.023.137.752	970.947.447.125

⇒ Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là: 5.543.853.790.072 đồng.

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

c.1) Chi phí xây dựng hạ tầng đất ở

$1.614.131,0m^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (640.593,0m^2 / 874.954,0m^2) = 552.212.432.277 \text{ đồng.}$

⇒ Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $552.212.432.277 \text{ đồng} \times 99,22\% = 547.905.175.305 \text{ đồng.}$

c.2) Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$1.614.131,0m^2 \times 139.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (640.593,0m^2 / 874.954,0m^2) = 149.333.712.230 \text{ đồng.}$

⇒ Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $149.333.712.230 \text{ đồng} \times 99,22\% = 148.168.909.275 \text{ đồng.}$

c.3) Hiện giá chi phí xây dựng:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	30%	30%
Chi phí xây dựng phần đất ở	547.905.175.305	109.581.035.061	164.371.552.592	164.371.552.592
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		975.271.212	2.938.833.507	4.427.895.943
Chi phí thiết bị + CP khác	148.168.909.275	29.633.781.855	44.450.672.783	44.450.672.783
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá chi phí	550.312.881.281	126.479.497.509	172.373.501.930	156.610.889.096

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 4
Kế hoạch xây dựng		20%
Chi phí xây dựng phần đất ở		109.581.035.061
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		3.953.474.023
Chi phí thiết bị + CP khác		29.633.781.855
Chỉ số hiện giá		0,6625
Hiện giá chi phí	550.312.881.281	94.848.992.747

=> Tổng hiện giá chi phí xây dựng đất ở toàn khu: 550.312.881.281 đồng.

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 5.543.853.790.072 đồng = 166.315.613.702 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (550.312.881.281 đồng + 166.315.613.702 đồng) = 107.494.274.247 đồng.

f) Tổng chi phí phát triển đất ở liên kế, biệt thự khu dân cư Long Hưng

(550.312.881.281 đồng + 166.315.613.702 đồng) + 107.494.274.247 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$ = 824.122.769.230 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$

g) Xác định giá đất ở liên kế, biệt thự

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 5.543.853.790.072 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 824.122.769.230 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị 640.593,0 m^2 đất ở sau điều chỉnh dự án khu dân cư Long Hưng là:

$V_{\text{đất ONT}} = 5.543.853.790.072 \text{ đồng} - (824.122.769.230 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}})$

=> $V_{\text{đất ONT}} = 4.104.113.931.000 \text{ đồng}$.

Đơn giá đất bình quân: 4.104.113.931.000 đồng / 640.593,0 m^2 = 6.406.742 đồng/ m^2

6.1.2 Ước tính giá đất ở chung cư tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

*** Ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư:**

Giá bán đất chung cư dự án khu dân cư Long Hưng là 18.700.000 đồng/ m^2 : (đã được tính cụ thể tại mục 3.2.1)

*** Cơ cấu sử dụng đất:**

- Cơ cấu sử dụng đất Phân khu 2 và Phân khu 3

Chung cư	Diện tích	MBXD	Tầng cao	Diện tích sàn (m^2)
Phân khu 2	65.954,0	50%	12	
Phân khu 3	59.726,0	50%	12	
Tổng DT	125.680,0	50%	12	754.080,0

Trên cơ sở Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa. Đối với đất chung cư không có thông tin quy định về tầng hầm và khối đế, do đây là tính tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án trước và sau khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Vì vậy, Đơn vị tư vấn không tính chi phí và doanh thu cho yếu tố tầng hầm và khối đế.

a) Doanh thu đất ở chung cư

Thương mại dịch vụ	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng Phân khu 2	395.724,00	m ²
Diện tích sàn xây dựng Phân khu 3	358.356,00	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	75%	
Diện tích sử dụng Phân khu 2,3 (sàn kinh doanh)	565.560,00	
Giá bán sản phẩm	18.700.000	đồng/m ²
Doanh thu	10.575.972.000.000	đồng

*** Hiện giá doanh thu**

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 doanh thu đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian bán hàng là 05 năm: năm thứ nhất 10%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 30%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		10%	20%
Doanh thu	10.575.972.000.000	-	1.057.597.200.000	2.115.194.400.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá			1.094.291.423.236	2.226.226.471.431
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140	0,7344
Hiện giá doanh thu	7.416.467.426.052	-	890.753.218.514	1.634.940.720.619

Tiếp theo:

Doanh thu đất ở phê duyệt	Doanh thu (đồng)	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	20%
Doanh thu	10.575.972.000.000	3.172.791.600.000	2.115.194.400.000	2.115.194.400.000
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		3.396.776.350.109	2.303.467.268.887	2.343.086.905.912
Chỉ số hiện giá		0,6625	0,5977	0,5393
Hiện giá doanh thu	7.416.467.426.052	2.250.364.331.947	1.376.782.386.614	1.263.626.768.358

=> Tổng hiện giá doanh thu toàn khu là là: 7.416.467.426.052 đồng.

b) Ước tính chi phí phát triển

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu

công trình năm 2017; Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha là: 653.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 514.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 139.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng là: 99,22% (đã tính tại mục 1.4)

b.1) Chi phí phần xây dựng hạ tầng.

* Chi phí xây dựng hạ tầng phân bổ phần đất chung cư:

$1.614.131,0\text{m}^2 \times 514.000 \text{ đồng} / 1,1 \times (125.680,0\text{m}^2 / 874.954,0\text{m}^2) = 108.340.332.299 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng và công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $108.340.332.299 \text{ đồng} \times 99,22\% = 107.495.277.707 \text{ đồng.}$

* Chi phí thiết bị và chi phí khác:

$1.614.131,0\text{m}^2 \times 139.000\text{đồng} / 1,1 \times (125.680,0\text{m}^2 / 874.954,0\text{m}^2) = 29.298.261.069 \text{ đồng.}$

=> Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: $29.298.261.069 \text{ đồng} \times 99,22\% = 29.069.734.633 \text{ đồng.}$

b.2) Chi phí xây dựng phần công trình (nhà chung cư):

Theo Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở (nhà chung cư) có số tầng từ 10 đến 15 tầng là: 8.880.000 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 6.880.000 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 2.000.000 đồng/m²

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 99,98% (đã tính tại mục 1.4)

* Chi phí xây dựng công trình phân bổ phần đất chung cư

$= 754.080,0\text{m}^2 \times 6.880.000 \text{ đồng} / 1,1 = 4.716.427.636.364 \text{ đồng.}$

=> Chi phí đầu tư xây dựng công trình quy đổi về thời điểm định giá là: $4.716.427.636.364 \text{ đồng} \times 99,98\% = 4.715.484.350.836 \text{ đồng.}$

* Chi phí thiết bị và chi phí khác:

MÔI TRƯỜNG
TRU
KỶ
TÀI NG
MÔI TR
BỘ

$$= 754.080,0\text{m}^2 \times 2.000.000 \text{ đồng} /1,1 = 1.371.054.545.455 \text{ đồng.}$$

$$\Rightarrow \text{Chi phí thiết bị và chi phí khác quy đổi về thời điểm định giá là: } 1.371.054.545.455 \text{ đồng} \times 99,98\% = 1.370.780.334.545 \text{ đồng.}$$

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/12/2025 chi phí phát triển đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m² trở lên thời gian xây dựng là 05 năm: năm thứ nhất 20%; năm thứ hai 20%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 20%; năm thứ năm 20%;

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	107.495.277.707	21.499.055.541	21.499.055.541
Chi phí xây dựng công trình	4.715.484.350.836	943.096.870.167	943.096.870.167
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		191.341.594	384.386.129
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		7.544.774.961	15.149.908.122
Chi phí thiết bị + CP khác	1.399.850.069.178	279.970.013.836	279.970.013.836
Chỉ số hiện giá		0,9022	0,8140
Hiện giá chi phí	4.699.383.075.896	1.129.826.915.013	1.025.721.590.309

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	107.495.277.707	21.499.055.541	21.499.055.541	21.499.055.541
Chi phí xây dựng công trình	4.715.484.350.836	943.096.870.167	943.096.870.167	943.096.870.167
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		579.148.760	775.644.778	973.889.611
Chi phí trượt giá xây dựng công trình (dự phòng)		22.815.882.349	30.543.184.369	38.332.304.805
Chi phí thiết bị + CP khác	1.399.850.069.178	279.970.013.836	279.970.013.836	279.970.013.836
Chỉ số hiện giá		0,7344	0,6625	0,5977
Hiện giá chi phí	4.699.383.075.896	931.190.536.848	845.273.659.258	767.370.374.468

$$\Rightarrow \text{Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là: } 4.699.383.075.896 \text{ đồng.}$$

d) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

$$3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 7.416.467.426.052 \text{ đồng} = 222.494.022.782 \text{ đồng.}$$

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

$$15\% \text{ tổng chi phí} = (4.699.383.075.896 \text{ đồng} + 222.494.022.782 \text{ đồng}) \times 15\% = 738.281.564.802 \text{ đồng.}$$

f) Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng :

$$4.699.383.075.896 \text{ đồng} + 222.494.022.782 \text{ đồng} + 738.281.564.802 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}} = 5.660.158.663.480 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}}$$

g) Xác định giá đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng (đợt 2):

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 7.416.467.426.052 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 5.660.158.663.480 đồng + 15%V_{đất}

Vậy giá trị của 125.680,0m² đất ở chung cư khu dân cư Long Hưng (đợt 2):

$$V_{\text{đất}} = 7.416.467.426.052 \text{ đồng} - (5.660.158.663.480 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất}})$$

$$\Rightarrow V_{\text{đất}} = 1.527.225.011.000 \text{ đồng.}$$

$$\text{Đơn giá đất bình quân: } 1.527.225.011.000 \text{ đồng} / 125.680,0 \text{ m}^2 = 12.151.695 \text{ đồng/m}^2$$

6.2 Ước tính giá đất thương mại dịch vụ tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

- Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ thời hạn giao đất, thuê đất được sử dụng đến ngày 28/7/2058 (tại Quyết định 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Tại mục h3, Điều 4, tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn ước tính giá đất thương mại dịch vụ theo giá đất ở cùng vị trí theo thời hạn sử dụng còn lại của dự án (thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng tính từ thời điểm định giá ngày 25/6/2018 đến ngày 28/7/2058).

Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019. Giá đất thương mại, dịch vụ và giá đất ở tại nông thôn đường Hương lộ 2 – đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%) (1) / (2)
Đất ở nông thôn ⁽¹⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	500.000	65%
Đất thương mại dịch vụ ⁽²⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000	



Đơn vị tư vấn áp dụng tỷ lệ điều chỉnh từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành để ước tính giá đất cho phần diện tích đất thương mại, dịch vụ là: 65%.

Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự + Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư). Cụ thể:

$$= (4.104.113.931.000 \text{ đồng} + 1.527.225.011.000 \text{ đồng}) / (640.593,0 \text{ m}^2 + 125.680,0 \text{ m}^2) = 7.348.998 \text{ đồng.}$$

Giá đất thương mại dịch vụ là: $7.348.998 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.776.849 \text{ đồng/m}^2$.

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 482 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 25/6/2018 đến ngày 28/7/2058).

Giá đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng là: $4.776.849 \text{ đồng} \times 482 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} (70 \text{ năm}) = 2.741.001 \text{ đồng/m}^2$.

6.3 Ước tính giá đất giáo dục tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

- Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ thời hạn giao đất, thuê đất được sử dụng đến ngày 28/7/2058 (tại Quyết định 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai)

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: "4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65"

Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự +

Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư).

Cụ thể:

$$= (4.104.113.931.000 \text{ đồng} + 1.527.225.011.000 \text{ đồng}) / (640.593,0\text{m}^2 + 125.680,0 \text{ m}^2) = 7.348.998 \text{ đồng.}$$

Giá đất giáo dục là: $7.348.998 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.776.849 \text{ đồng/m}^2$.

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 482 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 25/6/2018 đến ngày 28/7/2058)

=> Giá đất giáo dục thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng là: $4.776.849 \text{ đồng} \times 482 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} (70 \text{ năm}) = 2.741.001 \text{ đồng/m}^2$.

6.4 Ước tính giá đất văn hóa tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: “4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65”

Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự + Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư). Cụ thể:

$$= (4.104.113.931.000 \text{ đồng} + 1.527.225.011.000 \text{ đồng}) / (640.593,0\text{m}^2 + 125.680,0 \text{ m}^2) = 7.348.998 \text{ đồng.}$$

Giá đất văn hóa là: $7.348.998 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.776.849 \text{ đồng/m}^2$.

Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 482 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 25/6/2018 đến ngày 28/7/2058)

Giá đất văn hóa thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng là: $4.776.849 \text{ đồng} \times 482 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} (70 \text{ năm}) = 2.741.001 \text{ đồng/m}^2$.

6.5 Ước tính giá đất Y tế tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: “4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65”

Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự + Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư). Cụ thể:

$$= (4.104.113.931.000 \text{ đồng} + 1.527.225.011.000 \text{ đồng}) / (640.593,0\text{m}^2 + 125.680,0 \text{ m}^2) = 7.348.998 \text{ đồng.}$$

$$\text{Giá đất Y tế là: } 7.348.998 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.776.849 \text{ đồng/m}^2.$$

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 482 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 25/6/2018 đến ngày 28/7/2058)

$$\Rightarrow \text{Giá đất Y tế thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng là: } 4.776.849 \text{ đồng} \times 482 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng (70 năm)} = 2.741.001 \text{ đồng/m}^2.$$

6.6 Ước tính giá đất trung tâm hành chính tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: “4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công

trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65”

Nhận thấy giá đất trung tâm hành chính trong khu dân cư cùng nhóm đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo. Vì vậy, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất trung tâm hành chính trong khu dân cư Long Hưng bằng giá đất đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục (đã được tính ở mục 6.5, mục 6.6 tại báo cáo này).

=> Giá đất Trung tâm hành chính thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng là:
 $4.776.849 \text{ đồng} \times 482 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng} (70 \text{ năm}) = 2.741.001 \text{ đồng/m}^2$.

6.7 Ước tính giá đất khu xử lý nước thải tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: “4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65

Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất giao thông, đất thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông, đất chợ, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất công trình công cộng khác; giá đất cơ sở tôn giáo; giá đất cơ sở tín ngưỡng; giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.”

Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019. Giá đất sản xuất kinh doanh và giá đất ở tại nông thôn đường Hương lộ 2 – đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%) (1) / (2)
Đất ở nông thôn ⁽¹⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	500.000	65%
Đất sản xuất kinh doanh (SKC) ⁽²⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000	

Đơn vị tư vấn áp dụng tỷ lệ điều chỉnh từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành để ước tính giá đất cho phần diện tích đất xử lý nước thải là: 65%.

Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Long Hưng. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự + Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư). Cụ thể:

$$= (4.104.113.931.000 \text{ đồng} + 1.527.225.011.000 \text{ đồng}) / (640.593,0\text{m}^2 + 125.680,0 \text{ m}^2) = 7.348.998 \text{ đồng.}$$

$$\text{Giá đất khu xử lý nước thải là: } 7.348.998 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.776.849 \text{ đồng/m}^2.$$

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 482 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 25/6/2018 đến ngày 28/7/2058).

$$\Rightarrow \text{Giá đất khu xử lý nước thải thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng là: } 4.776.849 \text{ đồng} \times 482 \text{ tháng} / 840 \text{ tháng (70 năm)} = 2.741.001 \text{ đồng/m}^2.$$

6.8 Ước tính giá đất Trạm BTS tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

Căn cứ Khoản 2 Điều 1 sửa đổi, bổ sung Khoản 4, Khoản 5 Điều 10 tại Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019 như sau: “4. Giá đất xây dựng trụ sở cơ quan; giá đất xây dựng công trình sự nghiệp, gồm: Đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp, đất xây dựng cơ sở văn hóa, đất xây dựng cơ sở dịch vụ xã hội, đất xây dựng cơ sở y tế, đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo, đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao, đất xây dựng cơ sở khoa học và công nghệ, đất xây dựng cơ sở ngoại giao và đất xây dựng công trình sự nghiệp khác áp dụng theo giá đất ở cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân (x) với hệ số 0,65

Giá đất quốc phòng; giá đất an ninh; giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất giao thông, đất thủy lợi, đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, đất khu vui chơi, giải trí công cộng, đất công trình năng lượng, đất công trình bưu chính, viễn thông, đất chợ, đất bãi thải, xử lý chất thải, đất công trình công cộng khác; giá đất cơ sở tôn giáo; giá đất cơ sở tín ngưỡng; giá đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.”

Căn cứ Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại đất tại quyết định 64/2024 QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc điều chỉnh, bổ sung bảng giá các loại tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2015-2019. Giá đất sản xuất kinh doanh và giá đất ở tại nông thôn đường Hương lộ 2 – đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%) (1) / (2)
Đất ở nông thôn ⁽¹⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	500.000	65%
Đất sản xuất kinh doanh (SKC) ⁽²⁾	Hương lộ 2 - đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	325.000	

Đơn vị tư vấn áp dụng tỷ lệ điều chỉnh từ đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành để ước tính giá đất cho phần diện tích đất Trạm BTS là: 65%.

Căn cứ Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, và Quyết định số 3284/QĐ-UBND ngày 18/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng. Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất ở = (Giá trị thặng dư đất ở liên kế, biệt thự + Giá trị thặng dư đất ở chung cư) / Tổng diện tích đất ở (liên kế, biệt thự + chung cư). Cụ thể:

$$= (4.104.113.931.000 \text{ đồng} + 1.527.225.011.000 \text{ đồng}) / (640.593,0\text{m}^2 + 125.680,0 \text{ m}^2) = 7.348.998 \text{ đồng.}$$

$$\text{Giá đất Trạm BTS là: } 7.348.998 \text{ đồng} \times 0,65 = 4.776.849 \text{ đồng/m}^2.$$

- Căn cứ thời hạn giao đất ghi tại Quyết định giao đất 2159/QĐ-UBND ngày 25/6/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng còn lại là 482 tháng (tính từ thời điểm định giá ngày 25/6/2018 đến ngày 28/7/2058)

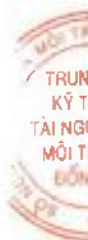
=> Giá đất Trạm BTS thời hạn sử dụng còn lại 482 tháng là: 4.776.849 đồng x 482 tháng / 840 tháng (70 năm) = 2.741.001 đồng/m².

* Kết quả xác định giá đất cụ thể đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 dự án khu dân cư Long Hưng (giao thuê đất đợt 2).

- Căn cứ Quyết định số 3822/QĐ-UBND ngày 24 ngày 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2). Trong đó:

+ Giao đất có thu tiền sử dụng đất: Đất ở: 320.821,1 m²

+ Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: diện tích 54.878,7m² đất sử dụng vào mục đích đất dịch vụ đô thị, gồm: đất trung tâm hành chính, công trình công cộng (Trung tâm sinh hoạt cộng đồng, nhà văn hóa), giáo dục, y tế, thương



mại dịch vụ). Thời hạn sử dụng đất đến ngày 28 tháng 7 năm 2058 theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư.

- Căn cứ vị trí ranh giới khu đất được xác định theo 19 tờ Chuyển vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lên bản đồ địa chính số 1270/2012, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Nhà đất xác lập ngày 19/11/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 22/11/2012.

⇒ Cơ cấu diện tích dịch vụ đô thị tại Quyết định số 3822/QĐ-UBND:

Loại đất	Diện tích (m ²)
Đất thương mại dịch vụ	1145,2
Đất trung tâm hành chính	2449,9
Đất văn hóa	2734,3
Đất giáo dục	45468,2
Đất y tế	3055,2
Trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	25,9
Tổng	5.4878,7

- Căn cứ Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2). Trong đó:

Thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: diện tích **69.736,9m²** đất để sùng vào mục đích công cộng dịch vụ và đầu nối hạ tầng kỹ thuật, gồm: Trung tâm hành chính 2.449,7 m²; nhà văn hóa 644,8 m²; đất giáo dục 59.110,5 m²; Đất y tế 1.721,6 m²; thương mại dịch vụ 1.754,0 m²; khu xử lý nước thải 3.883,3 m²; trạm BTS 200 m². Thời hạn sử dụng đất đến ngày 28 tháng 7 năm 2058 theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư.

* Giá đất cụ thể đối với đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 3822/QĐ-UBND; Quyết định số 4142/QĐ- UBND; Quyết định số 1665/QĐ- UBND và Quyết định số 2159/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 2) là:

Thời điểm định giá	Loại đất	Quyết định số 3822, số 4142, số 1665/QĐ-UBND			Quyết định 2159/QĐ-UBND		
		Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đợt 2 ngày 25/6/2018	Đất thương mại dịch vụ, đất chợ (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	1145,2	2.741.001	3.138.994.345	1.754,0	2.741.001	4.807.715.754
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2449,9	2.741.001	6.715.178.350	2449,7	2.741.001	6.714.630.150
	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2734,3	2.741.001	7.494.719.034	644,8	2.741.001	1.767.397.445
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	45468,2	2.741.001	124.628.381.668	59110,5	2.741.001	162.021.939.611

	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	3055,2	2.741.001	8.374.306.255	1721,6	2.741.001	4.718.907.322
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)			-	3883,3	2.741.001	10.644.129.183
	Trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	25,9	2.741.001	70.991.926	200,0	2.741.001	548.200.200
Tổng		54878,7		150.422.571.579	69.763,9		191.222.919.664

*** Chênh lệch tiền sử dụng đất đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 2).**

Thời điểm định giá	Loại đất	Thành tiền (đồng) ^(a)	Thành tiền (đồng) ^(b)	Chênh lệch (b) - (a)
Đợt 2 ngày 25/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	3.138.994.345	4.807.715.754	1.668.721.409
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	6.715.178.350	6.714.630.150	- 548.200
	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	7.494.719.034	1.767.397.445	- 5.727.321.589
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	124.628.381.668	162.021.939.611	37.393.557.943
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	8.374.306.255	4.718.907.322	- 3.655.398.933
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	10.644.129.183	10.644.129.183
	Trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	70.991.926	548.200.200	477.208.274
Tổng		150.422.571.579	191.222.919.664	40.800.348.085
Chênh lệch (làm tròn)				40.800.348.000

⇒ Chênh lệch tiền sử dụng đất dịch vụ đô thị đối với phần diện tích tăng 14.885,2m² là: **40.800.348.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ, tám trăm triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

7. Ước tính giá đất đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19/6/2018 (giao thuê đất đợt 1).

a. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10 ngày 01 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 1). Trong đó: giao thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: diện tích 43.530.1m² đất sử dụng vào mục đích đất xây dựng công trình dịch vụ - thương mại. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 28 tháng 7 năm 2058 theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư.

- Căn cứ vị trí ranh giới khu đất được xác định theo 19 tờ Chuyển vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 lên bản đồ địa chính số 1270/2012, tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Địa chính – Nhà đất xác lập ngày 19/11/2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác nhận ngày 22/11/2012.



=> Cơ cấu diện tích dịch vụ đô thị tại Quyết định số 3822/QĐ-UBND:

Loại đất	Diện tích (m ²)
Đất thương mại dịch vụ, đất chợ (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	11.297,1
Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	470,1
Đất văn hóa và Đất trung tâm sinh hoạt cộng đồng (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	4.672,0
Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	18.506,3
Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	8.584,6
Tổng	43.530,1

- Căn cứ Quyết định số 4162/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1, Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 1).

- Căn cứ Quyết định số 1664/QĐ-UBND ngày 05/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai điều chỉnh diện tích đất ở ghi tại Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai (giao đất đợt 1).

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19 ngày 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 1). Trong đó: giao thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: diện tích **48.805,2m²** đất sử dụng vào mục đích đất công cộng dịch vụ và đấu nối hạ tầng, gồm: Trung tâm hành chính 470,3 m²; nhà văn hóa 3.746,3 m²; đất giáo dục 28.642,4 m²; Đất y tế 250,4 m²; thương mại dịch vụ 10.793,4 m²; khu xử lý nước thải 4.702,4 m²; trạm BTS 200 m². Thời hạn sử dụng đất đến ngày 28 tháng 7 năm 2058 theo thời gian ghi tại Giấy chứng nhận đầu tư.

Qua rà soát nghĩa vụ tài chính tại các đợt giao đất tại Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 905/TB.CT-QLCKTTD ngày 17/11/2015 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai và Giấy nộp tiền vào Ngân sách nhà nước ngày 31/3/2010. Chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính giao thuê đất đợt 1 tại Quyết định giao đất 111/QĐ-UBND với tổng diện tích 438.757,7m², gồm: 395.227,6m² đất ở và **43.530,1m²** đất dịch vụ đô thị. Như vậy, tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2018 phát sinh phần **tăng diện tích** dịch vụ đô thị tăng **5.275,1m²** so với quyết định giao đất.

b. Ước tính giá đất

- Căn cứ Quyết định số 2086/QĐ-UBND ngày 19 ngày 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 1) về việc điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 10/01/2013, phát sinh đất dịch vụ đô thị tăng từ 43.530,1m² lên 48.805m² (tăng 5.275,1m²) do thay đổi cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Căn cứ 02 tờ chuyển vẽ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 lên bản đồ địa chính khu đất số 4663/2018, 4664/2018, phần diện tích giao đất đợt 2 có hình dạng “da beo” và phân bố trên Phân khu 2 và Phân khu 3. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá đất cụ thể trên cơ sở cơ cấu sử dụng đất thuộc 2 phân khu trên.

- Tại thời điểm định giá năm 2018, Đơn vị tư vấn nhận thấy tương đồng với thời điểm xác giá đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 ngày

6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giao thuê đất đợt 2) với lý do: thay đổi cơ cấu sử dụng đất do điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

⇒ Từ các căn cứ trên, Đơn vị tư vấn đề xuất giá đất dịch vụ đô thị - thương mại bằng giá đất đã được xác định giao thuê đất đợt 2 tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND ngày 25 ngày 6 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai (giá đất cụ thể đã được tính tại mục 6.1, mục 6.2, mục 6.3, mục 6.4, mục 6.5, mục 6.6 và mục 6.7). Cụ thể là:

Loại đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.741.001
Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.741.001
Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.741.001
Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.741.001
Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.741.001
Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	2.741.001
Trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.741.001

*** Giá đất cụ thể đối với đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 111/QĐ-UBND; số 4162/QĐ-UBND; số 1664/QĐ-UBND và Quyết định số 2086/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 1).**

Thời điểm định giá	Loại đất	Quyết định số 111, số 4162, số 1664/QĐ-UBND			Quyết định 2086/QĐ-UBND		
		Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng) ^(a)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng) ^(b)
Đợt 1 ngày 19/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	11.297,1	2.741.001	30.965.362.397	10.793,4	2.741.001	29.584.720.193
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	470,1	2.741.001	1.288.544.570	470,3	2.741.001	1.289.092.770
	Đất văn hóa và Đất trung tâm sinh hoạt cộng đồng (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	4.672,0	2.741.001	12.805.956.672	3.746,3	2.741.001	10.268.612.046
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	18.506,3	2.741.001	50.725.786.806	28.642,4	2.741.001	78.508.847.042
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	8.584,6	2.741.001	23.530.397.185	250,4	2.741.001	686.346.650
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)			-	4.702,4	2.741.001	12.889.283.102
	Đất trạm BTS (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)			-	200,0	2.741.001	548.200.200
Tổng		43.530,1		119.316.047.630	48.805,2		133.775.102.003

⇒ **Chênh lệch tiền sử dụng đất đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2086/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 1).**

Thời điểm định giá	Loại đất	Thành tiền (đồng) ^(a)	Thành tiền (đồng) ^(b)	Chênh lệch (b) - (a)
Đợt 1 ngày 19/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	30.965.362.397	29.584.720.193	- 1.380.642.204
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	1.288.544.570	1.289.092.770	548.200
	Đất văn hóa và Đất trung tâm sinh hoạt cộng đồng (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	12.805.956.672	10.268.612.046	- 2.537.344.626
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	50.725.786.806	78.508.847.042	27.783.060.236
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	23.530.397.185	686.346.650	- 22.844.050.535
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	12.889.283.102	12.889.283.102
	Đất trạm BTS (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	548.200.200	548.200.200
Tổng				14.459.054.373
Làm tròn				14.459.054.000

⇒ Chênh lệch tiền sử dụng đất dịch vụ đô thị đối với phần diện tích tăng 5.275,1m² là: **14.459.054.000 đồng** (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, bốn trăm năm mươi chín triệu, năm mươi bốn nghìn đồng).

III. Tổng hợp kết quả giá đất.

Kết quả xác định giá đất:

1) Giá trị chênh lệch tiền sử dụng đất do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (đợt 1, đợt 2, đợt 3).

TT	Thời điểm định giá	Diễn giải	Loại đất	Phạm vi	Diện tích	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Trước điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 ^(a)	Đợt 1 (ngày 19/6/2018); Đợt 2 (ngày 25/6/2018); Đợt 3 (ngày 25/6/2018)	Đất ở	Phân khu 3	304.609,0	6.512.878	1.983.881.260.000
2	Sau điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 ^(b)		Đất ở	Phân khu 3	308.573,0	6.506.815	2.007.827.450.000
Chênh lệch thặng dư khu đất: (b) - (a)							23.946.190.000

Làm tròn: **23.946.190.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi ba tỷ, chín trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng).

2) Giá đất cụ thể đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2086/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 1).

Thời điểm định giá	Loại đất	Quyết định số 111, số 4162, số 1664/QĐ-UBND			Quyết định 2086/QĐ-UBND		
		Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đợt 1 ngày 19/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	11.297,1	2.741.001	30.965.362.397	10.793,4	2.741.001	29.584.720.193
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	470,1	2.741.001	1.288.544.570	470,3	2.741.001	1.289.092.770
	Đất văn hóa và Đất trung tâm sinh hoạt cộng đồng (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	4.672,0	2.741.001	12.805.956.672	3.746,3	2.741.001	10.268.612.046
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	18.506,3	2.741.001	50.725.786.806	28.642,4	2.741.001	78.508.847.042
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	8.584,6	2.741.001	23.530.397.185	250,4	2.741.001	686.346.650
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	2.741.001	-	4.702,4	2.741.001	12.889.283.102
	Đất trạm BTS (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	2.741.001	-	200	2.741.001	548.200.200
Tổng		43.530,1		119.316.047.630	48.805,20		133.775.102.003

=> Chênh lệch tiền sử dụng đất đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2086/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 1).

Thời điểm định giá	Loại đất	Thành tiền tại Quyết định số 111, số 4162, số 1664/QĐ-UBND (đồng) ^(a)	Thành tiền tại Quyết định 2086/QĐ-UBND (đồng) ^(b)	Chênh lệch (b) - (a)
Đợt 1 ngày 19/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	30.965.362.397	29.584.720.193	- 1.380.642.204
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	1.288.544.570	1.289.092.770	548.200
	Đất văn hóa và Đất trung tâm sinh hoạt cộng đồng (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	12.805.956.672	10.268.612.046	- 2.537.344.626

Thời điểm định giá	Loại đất	Thành tiền tại Quyết định số 111, số 4162, số 1664/QĐ-UBND (đồng) ^(a)	Thành tiền tại Quyết định 2086/QĐ-UBND (đồng) ^(b)	Chênh lệch (b) - (a)
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	50.725.786.806	78.508.847.042	27.783.060.236
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	23.530.397.185	686.346.650	- 22.844.050.535
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	12.889.283.102	12.889.283.102
	Đất trạm BTS (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	548.200.200	548.200.200
Tổng		119.316.047.630	133.775.102.003	14.459.054.373
Chênh lệch (làm tròn)				14.459.054.000

⇒ Chênh lệch tiền sử dụng đất dịch vụ đô thị đối với phần diện tích tăng 5.275,1m² là: 14.459.054.000 đồng (Bằng chữ: Mười bốn tỷ, bốn trăm năm mươi chín triệu, không trăm năm mươi bốn nghìn đồng).

3) Giá đất cụ thể đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 2).

Thời điểm định giá	Loại đất	Quyết định số 3822, số 4142, số 1665/QĐ-UBND			Quyết định 2159/QĐ-UBND		
		Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	1.145,2	2.741.001	3.138.994.345	1.754,0	2.741.001	4.807.715.754
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.449,9	2.741.001	6.715.178.350	2449,7	2.741.001	6.714.630.150
Đợt 2 ngày 25/6/2018	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	2.734,3	2.741.001	7.494.719.034	644,8	2.741.001	1.767.397.445
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	45.468,2	2.741.001	124.628.381.668	59110,5	2.741.001	162.021.939.611
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	3.055,2	2.741.001	8.374.306.255	1721,6	2.741.001	4.718.907.322
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)		2.741.001	-	3883,3	2.741.001	10.644.129.183
	Trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	25,9	2.741.001	70.991.926	200,0	2.741.001	548.200.200
Tổng		54.878,7		150.422.571.578	69.763,9		191.222.919.665

⇒ **Chênh lệch tiền sử dụng đất đối với phần tăng diện tích đất dịch vụ đô thị tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND (giao thuê đất đợt 2).**

Thời điểm định giá	Loại đất	Thành tiền tại Quyết định số 3822, số 4142, số 1665/QĐ-UBND (đồng) ^(a)	Thành tiền tại Quyết định 2159/QĐ-UBND (đồng) ^(b)	Chênh lệch (b) - (a)
Đợt 2 ngày 25/6/2018	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	3.138.994.345	4.807.715.754	1.668.721.409
	Đất trung tâm hành chính (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	6.715.178.350	6.714.630.150	- 548.200
	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	7.494.719.034	1.767.397.445	- 5.727.321.589
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	124.628.381.668	162.021.939.611	37.393.557.943
	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	8.374.306.255	4.718.907.322	- 3.655.398.933
	Đất khu xử lý nước thải (thời hạn sử dụng đất 482 tháng)	-	10.644.129.183	10.644.129.183
	Trạm BTS (thời hạn sử dụng đất còn lại 482 tháng)	70.991.926	548.200.200	477.208.274
Tổng		150.422.571.578	191.222.919.665	40.800.348.087
Chênh lệch (làm tròn)				40.800.348.000

⇒ Chênh lệch tiền sử dụng đất dịch vụ đô thị đối với phần diện tích tăng **14.885,2m²** là: **40.800.348.000** đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ, tám trăm triệu, ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

4) Giá đất cụ thể giao cho thuê đất đợt 3 tại Quyết định số 1596/QĐ-UBND ngày 15/5/2017.

Thời điểm định giá	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đợt 3 ngày 15/5/2017	Đất ở nhà liên kế, liên kế song lập, nhà biệt thự	11.952,1	6.367.276	76.102.319.480
	Đất ở chung cư	12.482,2	12.294.615	153.463.843.353
	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	3.051,4	2.811.270	8.578.309.278
	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng đất còn lại 495 tháng)	14,9	2.811.270	41.887.923
Tổng				238.186.361.226

Làm tròn: 238.186.361.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tám tỷ, một trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi mốt nghìn đồng).



IV. Kết Luận

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của UBND tỉnh, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Liên hiệp Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp tổng hợp Đồng Nai (đợt 1, đợt 2, đợt 3) tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) ./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Trung Kiên

GIÁM ĐỐC



Lê Văn Tân