

Số: 1202/TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày 29 tháng 7 năm 2026

CHỨNG THƯ TƯ VẤN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về việc 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 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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 Quyết định số 538/QĐ-SNNMT ngày 16/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao bổ sung nhiệm vụ năm 2026 cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Văn bản số 4925/STC-HĐTĐGDCT ngày 28/7/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai về việc thẩm định phương án giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất-khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

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

2. Thời điểm định giá: 11/6/2026 (theo Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai).

3. Cơ sở định giá:

- Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

- Phương án số 161/PA-TTPTQĐ ngày 25/5/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.

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

- Văn bản số 1418/UBND-CN ngày 17/10/2025 của UBND phường Long Khánh về việc thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm Thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh;

- Văn bản số 2201/UBND-TH ngày 26/11/2025 của UBND phường Long Khánh về việc xác định rõ chức năng quy hoạch xây dựng Khu trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

- Tờ trích lục bản đồ địa chính số 19/2026 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 24/4/2026;

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

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

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

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

- + Phía Đông tiếp giáp đường Hùng Vương;
- + Phía Tây tiếp giáp Trường THCS Nguyễn Trãi và Cộng đoàn Anna – MTG Thủ Thiêm;
- + Phía Nam tiếp giáp đường Bùi Thị Xuân;
- + Phía Bắc tiếp giáp đường hẻm và khu dân cư.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính khu đất số 19/2026 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 24 tháng 4 năm 2026.

- Diện tích và loại đất định giá:

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

- Diện tích đất đấu giá là 13.645,7 m², bao gồm:

+ Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3 m²;

+ Đất thương mại: 5.969,4 m²;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh: 1.538,0 m².

- Diện tích đất không đấu giá là 8.993,0 m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1 m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m²).

- Nguồn gốc:

Khu đất trước đây do Trung tâm Văn hóa Thể thao và UBND phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh (cũ) sử dụng, được UBND tỉnh thu hồi và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2017, Quyết định số 4087/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2020 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Đối với diện tích đất đấu giá: 13.645,7 m²:

+ Đối với diện tích 6.138,3 m² đất ở (đất ở nhà chung cư): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

+ Đối với diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên) diện tích 1.538,0 m² sử dụng vào mục đích kinh doanh: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố ban hành quyết định cho thuê đất;

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 8.993,0 m²: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ

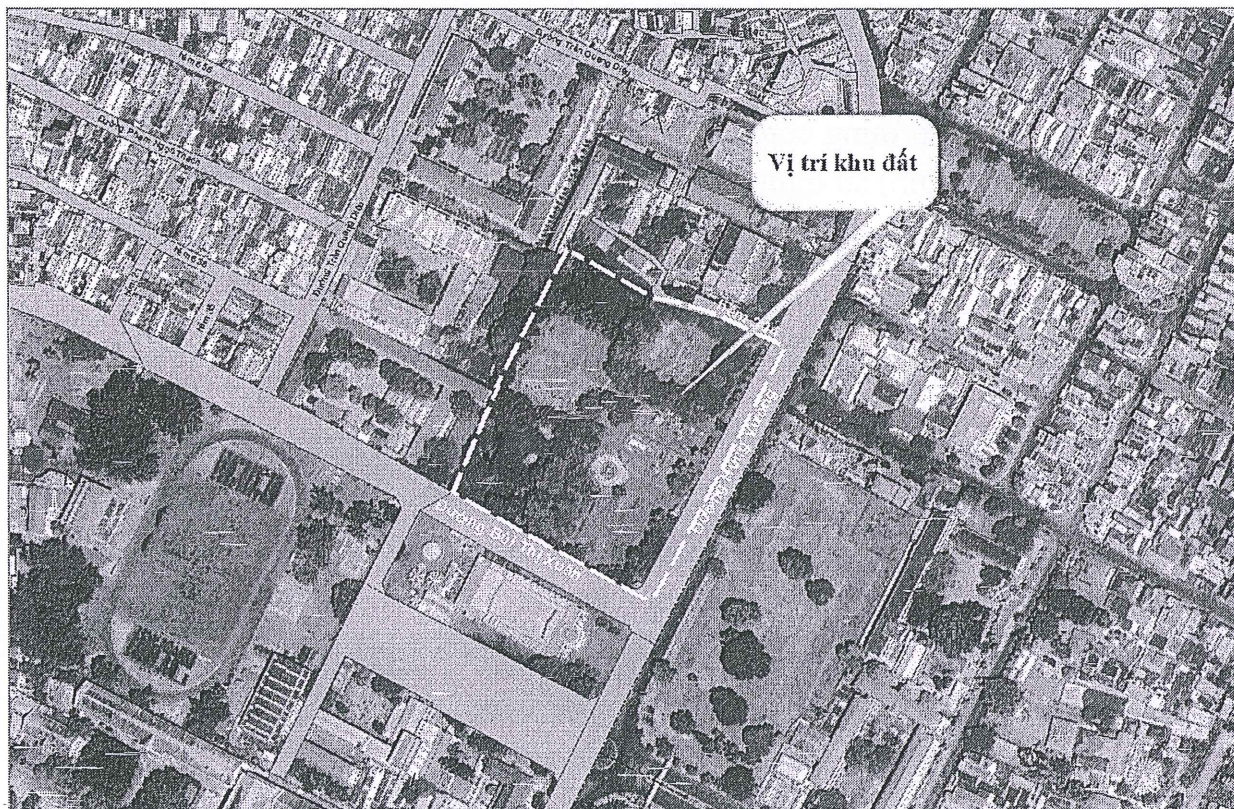


tăng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

4.2. Nhà:

Hiện trạng trồng cây xanh và đất trống.

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



5. Phương pháp định giá đất:

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

6. Kết quả xác định giá đất:

Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Đất ở đô thị (đất nhà ở chung cư)	6.138,3	38.002.905	233.273.231.762
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	5.969,4	26.452.831	157.907.529.371
Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng nằm bên dưới công viên) (thời hạn sử dụng 50 năm)	1.538,0	16.286.959	25.049.342.942
Tổng	13.645,7		416.230.104.075

Làm tròn: 416.230.104.075 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu tỷ hai trăm ba mươi triệu một trăm lẻ bốn nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng).

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

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

- Kết quả tư vấn định giá nêu trên phù hợp với các hồ sơ, tài liệu được cung cấp tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Tuy nhiên, giá trị thị trường của bất động sản luôn có sự biến động do chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như tình hình kinh tế – xã hội trong nước và quốc tế, cũng như các chính sách pháp luật, kinh tế và chính trị quốc gia. Vì vậy, khi chính sách thay đổi hoặc thị trường có biến động, giá trị tài sản định giá có thể thay đổi theo.

- Các tổ chức, đơn vị cung cấp tài liệu, thông tin làm cơ sở định giá chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu đã cung cấp; Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai tại thời điểm định giá không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin được cung cấp.

- Đối với nội dung quy hoạch: Trung tâm thực hiện trên cơ sở hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh và theo Văn bản số 2201/UBND-TH ngày 26/11/2025 của UBND phường Long Khánh về việc xác định rõ chức năng quy hoạch xây dựng Khu trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai không chịu trách nhiệm đối với trường hợp có sai lệch (các thông tin ảnh hưởng đến giá đất) giữa hồ sơ chấp thuận quy hoạch (đã cung cấp để xác định giá khởi điểm) và hồ sơ được cấp có thẩm quyền phê duyệt chính thức. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc các chỉ tiêu quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có thay đổi so với phương án xác định giá đất thì các chỉ tiêu đầu vào của phương án phát triển, doanh thu, chi phí và kết quả xác định giá đất theo phương pháp thẳng dư phải được rà soát, tính toán và điều chỉnh lại tương ứng, bảo đảm phù hợp với nội dung quy hoạch được phê duyệt.

- Thông tin thị trường thu thập được tại thời điểm điều tra khảo sát, trường hợp thị trường có thay đổi, biến động thì nguồn thông tin sẽ thay đổi. Các thông tin ước tính doanh thu và chi phí phát triển được áp dụng trên cơ sở các quy định hiện hành. Ngoài các thông tin đã được quy định được áp dụng để xây dựng phương

án giá, các nội dung còn lại thể hiện trong báo cáo thuyết minh được đơn vị tư vấn khảo sát, thu thập thông tin thực tế để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh xem xét, quyết định.

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

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

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

9. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
- Phiếu điều tra thu thập thông tin;
- Các tài liệu có liên quan.

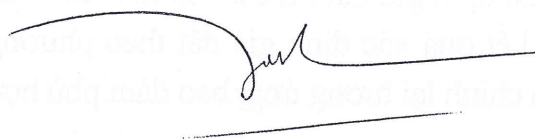
10. Những vấn đề cần lưu ý

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

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

Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định và trình UBND thành phố quyết định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Hồ Gia Điền

Số chứng chỉ: 0450324

GIÁM ĐỐC




Lê Văn Tân

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

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

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 1202/TTKTTNMT ngày 29/7/2026 của
Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai)

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá

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

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

3. Thời điểm định giá đất: 11/6/2026 (theo Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố 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;
- 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 số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Căn cứ Nghị định số 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;



- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

- Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định mức giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- QCVN 04:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

- QCVN 01:2021/BXD về quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Văn bản số 192/TKT-DVG ngày 08/7/2026 của Thống kê tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và VLXD bình quân 3 năm liền kề (2023, 2024, 2025) của thành phố Đồng Nai.

- Quyết định số 538/QĐ-SNNMT ngày 16/6/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc giao bổ sung nhiệm vụ năm 2026 cho Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

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

- Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai;

- Phương án số 161/PA-TTPTQĐ ngày 25/5/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai;

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

- Văn bản số 1418/UBND-CN ngày 17/10/2025 của UBND phường Long Khánh về việc thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm Thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh;

- Văn bản số 2201/UBND-TH ngày 26/11/2025 của UBND phường Long Khánh về việc xác định rõ chức năng quy hoạch xây dựng Khu trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

- Tờ trích lục bản đồ địa chính số 19/2026 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 24/4/2026;

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

5. Các thông tin về thửa đất cần định giá

5.1. Vị trí

Khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông tiếp giáp đường Hùng Vương;
- + Phía Tây tiếp giáp Trường THCS Nguyễn Trãi và Cộng đoàn Anna – MTG Thủ Thiêm;
- + Phía Nam tiếp giáp đường Bùi Thị Xuân;
- + Phía Bắc tiếp giáp đường hẻm và khu dân cư.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính khu đất số 19/2026 do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 24 tháng 4 năm 2026.

5.2. Diện tích và loại đất định giá:

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

- Diện tích đất đấu giá là 13.645,7 m², bao gồm:
 - + Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3 m²;
 - + Đất thương mại: 5.969,4 m²;
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh: 1.538,0 m².
- Diện tích đất không đấu giá là 8.933,0 m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1 m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m²).

5.3. Nguồn gốc khu đất:

Khu đất trước đây do Trung tâm Văn hóa Thể thao và UBND phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh (cũ) sử dụng, được UBND tỉnh thu hồi và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 3431/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2017, Quyết

định số 4087/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2020 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

5.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng: Đất trống.

- Hạ tầng kỹ thuật: Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với tuyến đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân.

5.5. Thông tin quy hoạch

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: Thực hiện theo Quyết định số 779/QĐ-UBND.

b) Quy hoạch xây dựng: Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất ở	6.138,3	27,11	17,8
1	Đất ở nhà chung cư	6.138,3		
II	Đất công cộng	5.969,4	26,37	2,4
1	Đất thương mại	5.969,4		
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.151,1	22,75	2,1
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.380,0	23,76	
1	Đất giao thông	5.079,9	22,44	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0		
	TỔNG CỘNG	22.638,7	100,00	

- Quy mô dân số chung cư:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	6.138,31	m ²
2	Mật độ xây dựng chung cư	45	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	2.762,24	m ²
4	Số tầng ở	23	tầng
5	Tổng diện tích sàn ở	63.531,55	m ²
6	Diện tích giao thông sàn ở (30%)	19.059,46	m ²
7	Diện tích sàn còn lại bố trí nhà ở	44.472,08	m ²

Với diện tích toàn khu chung cư khoảng 6.138,31m², tầng cao 25 tầng (23 tầng căn hộ, 2 tầng kỹ thuật), mật độ xây dựng 45%: Tổng diện tích sàn căn hộ chung cư khoảng 44.472,08m².

Phương án tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu chung cư:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 45\%$;

+ Tầng cao: ≤ 25 tầng (≤ 96 m);

+ Tầng hầm: ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Khu thương mại dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;

+ Tầng cao: ≤ 10 tầng (≤ 60 m);

+ Tầng hầm: ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Khu công viên cây xanh:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 05\%$

+ Chiều cao: ≤ 01 tầng (≤ 5 m), có bố trí 01 tầng ngầm phục vụ đỗ xe công cộng.

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

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

- Đối với diện tích đất đấu giá: 13.645,7 m²:

+ Đối với diện tích 6.138,3 m² đất ở (đất ở nhà chung cư): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

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

+ Đối với diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên) diện tích 1.538,0 m² sử dụng vào mục đích kinh doanh: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố ban hành quyết định cho thuê đất;

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 8.993,0 m²: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

5.7. Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và tờ trích lục bản đồ địa chính số 9265/2025 tỷ lệ 1:2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 04 tháng 11 năm 2025, thì vị trí và giá đất quy định theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai về Quy định bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026:

- Đối với đất ở tại đô thị như sau:

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất ở tại đô thị	Đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	20.300.000

Căn cứ Điều 10 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau: “10. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất./.”

Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định như sau: “4. Giá các loại đất gồm: Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.”

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

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất thương mại dịch vụ (Thời hạn sử dụng đất 70 năm)	Đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	14.200.000
	Đường Bùi Thị Xuân đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Hùng Vương	3.900.000
Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (Thời hạn sử dụng đất 70 năm)	Đường Bùi Thị Xuân đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Hùng Vương	3.400.000

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

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

Diễn giải	Vị trí 1	Giá đất quy định (đồng/m ²)
Đất thương mại dịch vụ (Thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Đường Hùng Vương, đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8	10.142.857
	Đường Bùi Thị Xuân đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Hùng Vương	2.785.714
Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (Thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Đường Bùi Thị Xuân đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Hùng Vương	2.428.571

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

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 thì các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn

8 số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

Trên cơ sở Quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP, Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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;

Qua điều tra khảo sát giá đất tại khu đất cần định giá và thực tế chuyển nhượng tại địa phương thì đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá như sau:

- **Về vị trí địa điểm:** Khu đất nằm tại khu vực trung tâm thành phố Long Khánh (cũ) có hạ tầng hoàn thiện kết nối đồng bộ với các tuyến đường xung quanh, nằm gần khu hành chính, trường học, bệnh viện, khu dân cư đông đúc an sinh xã hội tốt nên rất thuận tiện trong kinh doanh và sinh sống, làm việc. Tuy nhiên, khi so sánh với các tài sản so sánh ở khu vực thành phố Biên Hòa (cũ) tài sản định giá có nhiều điểm kém lợi thế hơn.

- **Yếu tố giao thông:** là yếu tố rất quan trọng ảnh hưởng tới giá trị khu đất. Khu đất tiếp giáp với 02 đường lớn là đường Hùng Vương, đường Bùi Thị Xuân, do vậy rất thuận lợi trong giao thương với bên ngoài; đây là lợi thế rất lớn so với các khu khác chỉ giáp 1 đường lớn hoặc chỉ tiếp giáp đường nội bộ khu dân cư.

- **Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe:** Tài sản định giá là nằm đối diện khuôn viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe công cộng nằm bên dưới công viên (theo đồ án quy hoạch dự án) nên có nhiều lợi thế so với các vị trí không tiếp giáp không gian mở. Khuôn viên cây xanh tạo ra không gian thông thoáng, hiệu ứng thị giác tốt, giúp tăng khả năng nhận diện công trình thương mại và nâng cao giá trị khai thác mặt tiền; vị trí đối diện khuôn viên cây xanh còn mang lại giá trị đáng kể cho môi trường sống của khu chung cư. Không gian cây xanh giúp cải thiện vi khí hậu, giảm bụi, giảm ồn, tăng thông gió tự nhiên và cải thiện chất lượng không khí cho cư dân. Đồng thời, việc bố trí bãi đỗ xe công cộng ngay trước khu vực TSDG giúp tăng khả năng tiếp cận của khách hàng, giảm áp lực hạ tầng giao thông và tạo thuận lợi cho các hoạt động thương mại – dịch vụ, đặc biệt đối với mô hình trung tâm thương mại có nhu cầu thu hút lượng khách lớn. Sự kết hợp giữa không gian công cộng, khu vui chơi – cây xanh và khả năng đỗ xe

thuận tiện là yếu tố tạo dòng khách tự nhiên, tăng thời gian lưu lại của người dân trong khu vực, từ đó giúp TSDG có lợi thế vượt trội hơn so với các địa điểm không tiếp giáp công viên hoặc bãi đỗ xe.

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

7.1. Đánh giá sơ bộ và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin giá đất thị trường

Tài sản định giá có quy mô khoảng 2,26 ha, thuộc phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, nằm tại vị trí trung tâm đô thị, có điều kiện thuận lợi về kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Khu đất giáp các trục đường chính gồm đường Hùng Vương – tuyến giao thông huyết mạch của thành phố và đường Bùi Thị Xuân, đồng thời tiếp giáp các khu chức năng đô thị hiện hữu như khu dân cư, công trình công cộng (nhà sách Trung Tâm), công trình giáo dục (Trường THCS Nguyễn Trãi) và đất tôn giáo, tạo nên mối liên hệ hài hòa giữa không gian sinh hoạt, học tập và dịch vụ.

Khu vực thực hiện dự án được bao quanh bởi hệ thống hạ tầng kỹ thuật – xã hội đã hoàn thiện và được quy hoạch đồng bộ, bao gồm mạng lưới giao thông đô thị, hệ thống cấp thoát nước, điện chiếu sáng và các tiện ích công cộng sẵn có, đảm bảo điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng. Vị trí khu đất nằm gần trung tâm hành chính, khu thương mại – dịch vụ hiện hữu của thành phố Long Khánh cũ, đồng thời kết nối thuận tiện đến các khu dân cư lân cận, giúp gia tăng giá trị thương mại và khả năng thu hút dân cư.

Với vị trí chiến lược nằm trên trục phát triển đô thị trọng điểm của Long Khánh, khu đất có tiềm năng phát triển tổ hợp Trung tâm Thương mại – Dịch vụ kết hợp Khu Dân cư hiện đại, đáp ứng nhu cầu nhà ở, mua sắm và sinh hoạt của người dân địa phương cũng như khu vực phụ cận. Dự án được kỳ vọng sẽ trở thành điểm nhấn kiến trúc – thương mại của thành phố Long Khánh cũ, góp phần mở rộng không gian đô thị, thúc đẩy tăng trưởng dịch vụ và nâng cao diện mạo đô thị của thành phố Đồng Nai trong giai đoạn tới.

7.2. Kết quả điều tra giá đất thị trường và các thông tin liên quan

a) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá

Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa được xây dựng nên chưa có thông tin về giá chuyển nhượng căn hộ chung cư ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Đơn vị tư vấn đã đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai

thành phố Đồng Nai cung cấp thông tin về chuyển nhượng căn hộ chung cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.

- Đối với thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư: Thu thập được các trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư tại chung cư Pegasus và chung cư Amber Court tại phường Trảng Biên. Kết quả cung cấp thông tin cụ thể như sau:

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)
Chung cư Pegasus					
1	A.8.04	65,31	27/12/2025	1.000.000.000	15.311.591
2	A.8.05	59,3	27/3/2026	1.000.000.000	16.863.406
3	A.8.09	68,49	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491
4	A.8.16	62,03	20/11/2025	1.000.000.000	16.121.232
5	A.7.12	84,52	23/01/2026	1.150.000.000	13.606.247
6	A.11.08	61,55	3/11/2025	1.000.000.000	16.246.954
7	A.12.19	80,02	15/9/2025	1.400.000.000	17.495.626
8	A.12A.03	52,8	17/3/2026	1.000.000.000	18.939.394
9	A.12A.12	94,31	2/9/2026	2.000.000.000	21.206.659
10	A.15.05	59,44	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376
11	A.15.14	95,77	7/1/2025	2.000.000.000	20.883.366
12	A.18.08	62,1	25/4/2026	1.250.000.000	20.128.824
13	A.8.08	61,55	27/03/2025	1.200.000.000	19.496.344
14	A.8.14	95,25	27/06/2025	1.500.000.000	15.748.031
15	A.9.18	82,35	4/10/2025	2.520.000.000	30.601.093
16	A.12.01	68,68	18/04/2025	760.000.000	11.065.812
17	A.12.16	62,03	12/10/2024	900.000.000	14.509.108
18	A.12A.09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005
19	A.12A.14	95,77	25/12/2024	1.000.000.000	10.441.683
20	A.15.02	59,44	26/03/2025	800.000.000	13.458.950
21	A.16.01	68,68	7/8/2025	820.000.000	11.939.429
Chung cư Amber Court					
22	04-03	94	7/8/2025	2.600.000.000	27.659.574
23	07-04	94	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574
24	08-05	94	7/3/2025	2.600.000.000	27.659.574
25	06-01	107	18/10/2024	1.000.000.000	9.345.794
26	06-03	94	26/07/2024	1.200.000.000	12.765.957
27	07-08	107	5/5/2025	1.000.000.000	9.345.794
28	09-05	94	4/2/2025	1.600.000.000	17.021.277
29	10-05	94	7/8/2025	2.600.000.000	27.659.574
30	11-02	107	10/9/2024	1.000.000.000	9.345.794
31	11-03	94	5/9/2025	1.200.000.000	12.765.957
32	12-01	107	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)
33	14-01	107	28/02/2025	1.200.000.000	11.214.953
34	14-03	94	7/12/2024	1.000.000.000	10.638.298

c) Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời gian 2 năm đến nay, trên địa bàn khu đất cần định giá và các khu vực lân cận không có trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát

- Đối với thông tin về mua bán căn hộ chung cư: Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Long Khánh, phường Trần Biên tiến hành khảo sát hiện trạng khu đất, khảo sát các thông tin liên quan ảnh hưởng tới giá bán căn hộ chung cư tại khu đất. Trên cơ sở danh sách chuyển nhượng căn hộ chung cư do Văn phòng Đăng ký đất đai thành Đồng Nai cung cấp, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng tới giá bán căn hộ chung cư và các yếu tố điều chỉnh so với khu đất cần định giá. Đồng thời, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát thêm một số nguồn thông tin liên quan tới giá bán căn hộ qua phỏng vấn trực tiếp hoặc trên các website bán căn hộ trung gian để có thêm các cơ sở ước tính giá tại khu đất cần định giá.

- Đối với thông tin về mục đích thương mại dịch vụ: Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Long Khánh tiến hành khảo sát hiện trạng khu đất, đồng thời thu thập các thông tin liên quan có khả năng tác động đến giá trị thương mại – dịch vụ tại khu vực và thu thập được hợp đồng cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại tại phường Long Khánh. Do bí mật kinh doanh nên một số đơn vị không cung cấp hợp đồng cho thuê mặt bằng, thay vào đó một số đơn vị hỗ trợ bằng văn bản phản hồi hoặc văn bản chào giá cho thuê mặt bằng của đơn vị. Bên cạnh đó, đơn vị tư vấn triển khai khảo sát bổ sung từ nhiều nguồn thông tin khác thông qua phỏng vấn trực tiếp các chủ thể kinh doanh và thu thập dữ liệu trên các nền tảng môi giới mặt bằng thương mại, nhằm hoàn thiện cơ sở cho việc ước tính giá trị thương mại – dịch vụ của khu đất. Để có cơ sở định giá đơn vị đề xuất sử dụng các nguồn thông tin trên để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Kết quả như sau:

+ Công ty TNHH Hoàng Đức: vị trí Số 198, đường Hùng Vương, Khu phố 2, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Vì vậy đơn vị tư vấn lấy giá trung bình của các hợp đồng cho thuê mặt bằng. Đơn giá cho thuê bình quân là **257.916 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Thông tin thu thập	Vị trí	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)	Diện tích	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	Công ty TNHH Lotteria Việt Nam (Phí thuê từ 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026)	Lô A5 – tầng trệt	79.007.906	190	415.831
2	Công ty Cổ phần BETA MEDIA (Phí thuê từ 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026)	Lầu 5	80.000.000	800	100.000
Giá thuê trung bình					257.916

+ HD Tower Long Khánh: vị trí 234 đường Hùng Vương, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, giá thuê mặt bằng qua điều tra khảo sát là **8 USD/m²/tháng**. Đơn giá cho thuê bình quân theo tỷ giá USD/đồng tại thời điểm định giá được công bố là **211.280 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

Đơn giá cho thuê mặt bằng tại Tòa nhà HD Tower:

TT	Thông tin thu thập	Giá thuê bình quân đồng/m ² /tháng
1	Văn phòng cho thuê	211.280 (8 USD/m ² /tháng)
	Tỷ giá USD/Đồng (bán ra) tại thời điểm điều tra khảo sát ngày 11/6/2026 được công bố trên website của 04 ngân hàng: - Ngân hàng Vietcombank: 1 USD = 26.410 (đồng) - Ngân hàng BIDV: 1 USD = 26.410 (đồng) - Ngân hàng VietTinbank: 1 USD = 26.410 (đồng) - Ngân hàng Agribank: 1 USD = 26.410 (đồng) Bình quân: 1 USD = 26.410 (đồng)	

+ Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương: vị trí 430 Hồ Thị Hương, KP6, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, tùy vào hình thức loại hình hoạt động và vị trí cho thuê đơn giá cho thuê khác nhau. Đơn giá cho thuê trung bình là: **179.327 đồng/m²/tháng**, cụ thể như sau:

TT	Thông tin thu thập	Vị trí	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)	Diện tích	Giá thuê đồng/m ² /tháng
1	HĐ số: 01/AD-TMD giữa Công ty TNHH MTV SX TMDV Tô Minh và Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương (Giá thuê 1 tháng trong năm 5 tính từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 01/01/2027)	Tầng trệt	21.384.667	160	133.654
2	IDO WEDDING (Giá qua điều tra khảo sát cho thuê mặt bằng)	Tầng trệt	45.000.000	200	225.000
Giá thuê trung bình					179.327

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

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

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai và kết quả khảo sát hiện trạng khu đất, kết quả điều tra thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực định giá; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất.

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

a) Phương pháp so sánh: được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

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

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

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

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

Nhận xét: Thửa đất định giá mục đích nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy đơn vị tư vấn không



áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thị trường khu đất định giá.

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

Nhận xét: Khu đất định giá không đủ điều kiện áp dụng đối với phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. Qua khảo sát thị trường bất động sản, Đơn vị tư vấn có thu thập được thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng mua bán căn hộ và giá thuê nhà mặt bằng từ các hợp đồng cho thuê mặt bằng tại các siêu thị, trung tâm thương mại trên địa bàn thành phố Đồng Nai, nên có thể thực hiện ước tính tổng doanh thu phát triển. Đơn vị tư vấn đã điều tra, thu thập thông tin liên quan đến chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng và chi phí quản lý vận hành), lợi nhuận của nhà đầu tư; đồng thời áp dụng các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai để ước tính doanh thu và tổng chi phí phát triển. Vì vậy, có đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thặng dư khi xác định giá trị khu đất cần định giá.

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

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

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất

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

1.1. Lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung

*** Đánh giá lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung**

Trong số 34 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư đơn vị tư vấn nhận được từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai có mức giá chuyển nhượng dao động từ 9.345.794 đồng/m² đến 33.647.376 đồng/m². Tuy nhiên, qua điều tra khảo sát đơn vị tư vấn nhận thấy, các hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư có đơn giá từ 9.345.794 đồng/m² đến 21.126.761 đồng/m² không phản ánh đúng thực tế thị trường. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất không lựa chọn các

trường hợp này, nếu sử dụng để bình quân số học sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới giá mặt bằng chung. Đối với các trường hợp còn lại, đơn vị tư vấn lựa chọn để xác định giá định mặt bằng chung theo bảng tổng hợp như sau:

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Đề xuất
Chung cư Pegasus						
1	A.8.04	65,31	27/12/2025	1.000.000.000	15.311.591	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
2	A.8.05	59,3	27/3/2026	1.000.000.000	16.863.406	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
3	A.8.09	68,49	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
4	A.8.16	62,03	20/11/2025	1.000.000.000	16.121.232	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
5	A.7.12	84,52	23/01/2026	1.150.000.000	13.606.247	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
6	A.11.08	61,55	11/3/2025	1.000.000.000	16.246.954	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
7	A.12.19	80,02	15/9/2025	1.400.000.000	17.495.626	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
8	A.12A.03	52,8	17/3/2026	1.000.000.000	18.939.394	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
9	A.12A.12	94,31	9/2/2026	2.000.000.000	21.206.659	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
10	A.15.05	59,44	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
11	A.15.14	95,77	1/7/2025	2.000.000.000	20.883.366	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
12	A.18.08	62,1	25/4/2026	1.250.000.000	20.128.824	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
13	A.8.08	61,55	27/03/2025	1.200.000.000	19.496.344	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
14	A.8.14	95,25	27/06/2025	1.500.000.000	15.748.031	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
15	A.9.18	82,35	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
16	A.12.01	68,68	18/04/2025	760.000.000	11.065.812	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
17	A.12.16	62,03	10/12/2024	900.000.000	14.509.108	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
18	A.12A.09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
19	A.12A.14	95,77	25/12/2024	1.000.000.000	10.441.683	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
20	A.15.02	59,44	26/03/2025	800.000.000	13.458.950	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Đề xuất
21	A.16.01	68,68	8/7/2025	820.000.000	11.939.429	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
Chung cư Amber Court						
22	04-03	94	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
23	07-04	94	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
24	08-05	94	3/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
25	06-01	107	18/10/2024	1.000.000.000	9.345.794	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
26	06-03	94	26/07/2024	1.200.000.000	12.765.957	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
27	07-08	107	5/5/2025	1.000.000.000	9.345.794	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
28	09-05	94	2/4/2025	1.600.000.000	17.021.277	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
29	10-05	94	8/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
30	11-02	107	9/10/2024	1.000.000.000	9.345.794	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
31	11-03	94	9/5/2025	1.200.000.000	12.765.957	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
32	12-01	107	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
33	14-01	107	28/02/2025	1.200.000.000	11.214.953	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
34	14-03	94	12/7/2024	1.000.000.000	10.638.298	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

Đối với 9 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư được lựa chọn, đơn vị tư vấn ước tính giá mặt bằng chung dựa trên cơ sở bình quân số học đơn giá chuyển nhượng. Kết quả như sau:

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)
Chung cư Pegasus					
3	A.8.09	68,49	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491
10	A.15.05	59,44	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376
15	A.9.18	82,35	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093
18	A.12A.09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005
Chung cư Amber Court					
22	04-03	94	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574
23	07-04	94	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574
24	08-05	94	3/7/2025	2.600.000.000	27.659.574

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)
29	10-05	94	8/7/2025	2.600.000.000	27.659.574
32	12-01	107	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252
Bình quân					29.530.613

Như bảng số liệu nêu trên, giá mặt bằng chung chuyển nhượng căn hộ chung cư là: **29.530.613 đồng/m²**.

*** Lựa chọn tài sản so sánh**

Điều b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định: “*Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung*”. Theo đó, bảng tổng hợp thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư theo thứ tự gần với giá mặt bằng chung nhất như sau:

Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m ²)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m ²)	Ghi chú
04-03	94	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
07-04	94	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
08-05	94	3/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
10-05	94	8/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
A.12A.09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005	-494.608	Pegasus
12-01	107	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252	-91.360	Amber Court
Giá mặt bằng chung				29.530.613	-	
A.9.18	82,35	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093	1.070.480	Pegasus
A.8.09	68,49	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491	2.882.878	Pegasus
A.15.05	59,44	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376	4.116.763	Pegasus

Căn cứ các tiêu chí lựa chọn theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đơn vị tư vấn đánh giá thứ tự các tài sản lựa chọn theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Về khoảng cách: Các căn hộ được lựa chọn đều thuộc khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa cũ và có khoảng cách đến khu đất cần định giá không chênh lệch đáng kể, do đó yếu tố khoảng cách không tạo ra sự khác biệt lớn.

- Về mức độ tương đồng: Các tài sản đều là căn hộ chung cư thuộc các dự án nhà ở thương mại đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, có đầy đủ điều kiện pháp lý, mục đích sử dụng, công năng khai thác và đối tượng khách hàng tương đồng với tài sản định giá. Mặc dù giữa các dự án có sự khác biệt nhất định về quy mô công trình và cơ cấu sử dụng, các khác biệt này không làm thay đổi đáng kể đặc tính của sản

phẩm là căn hộ chung cư thương mại và đều có thể xem xét điều chỉnh trong quá trình phân tích so sánh. Do đó, các tài sản được đánh giá có mức độ tương đồng phù hợp để đưa vào xem xét lựa chọn làm tài sản so sánh.

- Về thời điểm thông tin: Thời điểm định giá là 01/6/2026. Các giao dịch này đều phát sinh trong khoảng thời gian gần với thời điểm định giá, thuộc giai đoạn thị trường căn hộ chung cư trên địa bàn thành phố Đồng Nai có diễn biến tương đối ổn định và không ghi nhận biến động bất thường về giá.

Mặc dù trong tập thông tin thu thập được có một số giao dịch phát sinh gần thời điểm định giá hơn, tuy nhiên các giao dịch được lựa chọn có mức giá chuyển nhượng gần với giá mặt bằng chung nhất, bảo đảm tính đại diện cho thị trường theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP. Do đó, đơn vị tư vấn đánh giá các thông tin này vẫn bảo đảm độ tin cậy và phù hợp để sử dụng làm tài sản so sánh trong quá trình xác định giá đất.

Trên cơ sở các tiêu chí nêu trên, đơn vị tư vấn đánh giá lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung, lựa chọn các tài sản so sánh như sau:

1. Căn hộ 12-01 (Amber Court);
2. Căn hộ A.9.18 (Pegasus);
3. Căn hộ A.12A.09 (Pegasus).

1.2. Các giả định trong phương pháp thặng dư

1.2.1. Tỷ lệ tăng giá

Điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025 ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước”.

Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và VLXD bình quân 3 năm liền kề (2023, 2024, 2025) của thành phố Đồng Nai do Thống kê Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 192/TKT-DVG ngày 08/7/2026 như sau:

Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Bình quân
103,82	103,64	103,52	103,66

Từ bảng kết quả nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng tỷ lệ tăng giá là **3,66%/năm** để làm cơ sở tính giá trị khu đất.

1.2.2. Tỷ suất chiết khấu

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ -CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là tháng 6/2026 thuộc quý II/2026. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được Đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu Quý I/2026, cụ thể như sau:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình quân
1	VietinBank CN Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
2	VietinBank CN KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
3	VietinBank CN Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
4	Vietcombank CN Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
5	Vietcombank CN Nhơn Trạch	11,50	11,50	12,60	13,20	12,20
6	Vietcombank CN Long Thành	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
7	Vietcombank CN Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
8	Agribank CN Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
9	Agribank CN Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
10	Agribank CN Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
11	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,62

⇒ Theo số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu là **10,62%**.

1.2.3. Tỷ lệ trượt giá xây dựng

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12, Quý IV và năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 188/QĐ-SXD ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01,02,03 và Quý I năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

TT	Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2025=100	
A	Công trình nhà ở					
	Công trình nhà ở	116,58	117,69	119,95	100,55	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	97,19	98,12	100	100,55	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,95%	101,92%	100,55%	101,14%
B	Công trình hạ tầng chung					
1	Công trình đường nhựa asphalít, đường thâm nhập nhựa, đường lán nhựa	115,13	115,51	117,6	103,33	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	97,90	98,22	100	103,33	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,33%	101,81%	103,33%	101,82%
2	Công trình thoát nước	117,52	118,44	120,43	101,98	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	97,58	98,35	100	101,98	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,78%	101,68%	101,98%	101,48%
3	Công trình cấp nước	116,96	118,36	120,79	100,48	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	96,83	97,99	100	100,48	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		101,20%	102,05%	100,48%	101,24%

⇒ Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình nhà ở là: **101,14%**.

+ Đối với công trình hạ tầng chung là: $(101,82\% + 101,48\% + 101,24\%) \div 3 = 101,51\%$.

1.2.4. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Phụ lục III Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các yếu tố ước tính chi phí phát triển như sau:

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

1.3. Ước tính giá đất đối với đất xây dựng chung cư

1.3.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai như sau:

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

- Diện tích đất đấu giá là 13.645,7 m², bao gồm:
 - + Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3 m²;
 - + Đất thương mại: 5.969,4 m²;
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh: 1.538,0 m².
- Diện tích đất không đấu giá là 8.933,0 m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1 m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m²).

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)
I	Đất ở	6.138,3
1	Đất ở nhà chung cư	6.138,3
II	Đất công cộng	5.969,4
2	Đất thương mại	5.969,4
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.151,1
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh	1.538,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng còn lại	3.613,1
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.380,0
5	Đất giao thông	5.079,9
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0
	TỔNG CỘNG	22.638,7

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

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh, các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng như sau:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	6.138,31	m ²

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
2	Mật độ xây dựng chung cư	45	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	2.762,24	m ²
4	Số tầng ở	23	tầng
5	Diện tích sàn ở xây dựng	63.531,52	m ²
6	Số tầng kỹ thuật	2	tầng
7	Diện tích sàn kỹ thuật	5.524,48	m ²
8	Số tầng hầm	2	tầng
9	Diện tích sàn tầng hầm	5.524,48	m ²
	Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư	74.580,48	m²

1.3.2. Ước tính doanh thu của chung cư (đối với phần nổi)

a) Ước tính đơn giá bán căn hộ chung cư đối với diện tích sàn ở

Trên cơ sở quy mô vị trí đất ở được thể hiện tại Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh, đơn vị tư vấn lấy 3 tài sản so sánh quy mô tương đồng tại chung cư Pegasus phường Trăn Biên và chung cư Amber Court phường Trăn Biên, sau đó đánh giá các yếu tố ảnh hưởng sử dụng phương pháp so sánh ước tính giá đất cho tài sản định giá.

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở chung cư tòa nhà Amber Court	Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus	Đất ở chung cư tòa nhà Pegasus
2	Thời điểm chuyển nhượng		23/06/2025	25/09/2024	10/4/2025
3	Số căn hộ		12-01	A.12A.09	A.9.18
4	Vị trí		1 Đường Số 1, Trăn Biên, phường Trăn Biên	53-55 Đ. Võ Thị Sáu, phường Trăn Biên	53-55 Đ. Võ Thị Sáu, phường Trăn Biên
5	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
6	Diện tích (m ²)		107	68,88	82,35
7	Giá bán BĐS (đồng)		3.150.000.000	2.000.000.000	2.520.000.000
8	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		29.439.252	29.036.005	30.601.093

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

- Căn cứ mục a1 điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. TSDG thuộc khu vực thành phố Long Khánh cũ, mật độ dân cư tương đối đông nên kém thuận lợi hơn các khu chung cư nằm gần trung tâm hành chính và có mật độ dân cư đông hơn. TSSS1, TSSS2 và TSSS3 thuộc khu vực thành phố Biên Hòa cũ, mật độ dân cư đông đúc, do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh giảm 5%.

- Căn cứ mục b3 điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất có yếu tố tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. TSDG tiếp giáp 2 đường giao thông chính (đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân) và đường giao thông khu dân cư nên thuận lợi hơn TSSS1 chỉ tiếp giáp đường giao thông nội bộ trong khu dân cư với mức chênh lệch đề xuất là tăng 10%; thuận lợi hơn TSSS2 và TSSS3 tiếp giáp 1 đường giao thông chính (đường Võ Thị Sáu) và đường giao thông khu dân cư với mức chênh lệch đề xuất là tăng 5%¹.

- Căn cứ mục h2 điểm h khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. TSDG nằm đối diện khuôn viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên (theo đồ án quy hoạch dự án). Do đó, TSDG được đánh giá thuận lợi hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 không nằm gần khuôn viên cây xanh hoặc bãi đỗ xe công cộng (chỉ có bãi đỗ xe trong tâm hầm hoặc bãi đỗ xe ngoài trời phục vụ cho nhu cầu của toàn nhà) là 5%.

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

Kết quả phân tích cho thấy tài sản cần định giá và 03 tài sản so sánh có các yếu tố cơ bản tương đồng như pháp lý, loại đất, mục đích sử dụng và điều kiện khai thác. Các yếu tố khác biệt chủ yếu gồm: vị trí, địa điểm, số mặt đường tiếp giáp và yếu tố tiếp giáp đối diện tiện ích. Vì vậy, đơn vị tư vấn tiến hành điều chỉnh các yếu tố khác

¹ Tại Chứng thư tư vấn định giá đất số 412/TTKTTNMT ngày 02/3/2026, đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/3/2026, đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh đối với yếu tố tiếp giáp nhiều mặt đường từ 10% đến 15%. Khi thực hiện định giá lại tại thời điểm ngày 11/6/2026, trên cơ sở rà soát, cập nhật các thông tin, dữ liệu và các chỉ tiêu đầu vào phục vụ định giá, đồng thời xét đến đặc điểm của phương pháp thặng dư là phương pháp có độ nhạy đối với các giả định và thông số đầu vào tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn nhận thấy cần xem xét lại mức độ điều chỉnh của yếu tố này. Bên cạnh đó, đối với dự án căn hộ chung cư, đơn vị tư vấn nhận thấy mức độ tác động của yếu tố tiếp giáp nhiều mặt đường đến giá trị phát triển của dự án có xu hướng thấp hơn so với các dự án đất nền hoặc nhà ở liền kề, do giá trị căn hộ chủ yếu được hình thành từ vị trí tổng thể của dự án, khả năng kết nối hạ tầng, hệ thống tiện ích và chất lượng đầu tư. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh mức chênh lệch từ 10%–15% xuống còn 5%–10% để bảo đảm phù hợp hơn với các thông tin, dữ liệu tại thời điểm định giá và đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai thống nhất phương án đề xuất.

biệt này để xác định giá trị tương đương của các tài sản so sánh trước khi xác định giá đất của tài sản cần định giá.

- **Điều chỉnh mức giá do chênh lệch vị trí địa điểm:** TSDG thuộc khu vực thành phố Long Khánh cũ, mật độ dân cư tương đối kém thuận lợi hơn so với TSSS1 (nằm tại thành phố Biên Hòa cũ, mật độ dân cư đông đúc) là 5%; hơn so với TSSS2 (nằm tại thành phố Biên Hòa cũ, mật độ dân cư đông đúc) là 5%; hơn so với TSSS3 (nằm tại thành phố Biên Hòa cũ, mật độ dân cư đông đúc) là 5%.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 105%; TSSS2 là 105%; TSSS3 là 105%.

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

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:** TSDG tiếp giáp 2 tuyến đường giao thông chính (đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân) và đường giao thông trong khu dân cư nên thuận lợi hơn so với TSSS1 (tiếp giáp đường giao thông trong khu dân cư) là 10%; hơn so với TSSS2, TSSS3 (tiếp giáp đường Võ Thị Sáu và đường giao thông khu dân cư) là 5%.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 90%; TSSS2 là 95%; TSSS3 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2, TSSS3 là:

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

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe:** TSDG nằm đối diện khuôn viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên (theo đồ án quy hoạch dự án) nên thuận lợi hơn TSSS1 (không nằm gần khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe công cộng) 5%; thuận lợi hơn TSSS2 (không nằm gần khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe công cộng) là 5%; thuận lợi hơn TSSS3 (không nằm gần khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe công cộng) là 5%.

+ Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 95%; TSSS2 là 95%; TSSS3 là 95%.

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

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

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

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		29.439.252	29.036.005	30.601.093

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Vị trí địa điểm	Nằm ở phường Long Khánh, xa trung tâm hành chính tỉnh, cách trung tâm hành chính phường 1,5km	Nằm ở phường Trần Biên, cách trung tâm hành chính tỉnh 2,5km, cách trung tâm hành chính phường 800m	Nằm ở phường Trần Biên, cách trung tâm hành chính tỉnh 2km, cách trung tâm hành chính phường 300m	Nằm ở phường Trần Biên, cách trung tâm hành chính tỉnh 2km, cách trung tâm hành chính phường 300m
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-1.401.308	-1.382.114	-1.456.612
2.2	Về mặt đường chính tiếp giáp	Tiếp giáp đường Hùng Vương, đường Bùi Thị Xuân và giao thông nội khu	Tiếp giáp đường giao thông trong khu dân cư	Tiếp giáp đường Võ Thị Sáu và giao thông nội khu	Tiếp giáp đường Võ Thị Sáu và giao thông nội khu
	Tỷ lệ	100%	90%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		3.270.701	1.527.294	1.609.617
2.3	Về yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe	Nằm đối diện công viên cây xanh, bãi đỗ xe	Không nằm gần công viên cây xanh, bãi đỗ xe công cộng	Không nằm gần công viên cây xanh, bãi đỗ xe công cộng	Không nằm gần công viên cây xanh, bãi đỗ xe công cộng
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		1.548.505	1.527.294	1.609.617
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	32.857.150	30.708.478	32.363.715
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	31.976.448			

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

$$\frac{32.857.150 + 30.708.478 + 32.363.715}{3} = 31.976.448 \text{ đồng/m}^2$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	31.976.448	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	2,75%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-3,97%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	1,21%	<15%

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

vậy, đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm nhà chung cư là: **31.976.448** đồng/m² là phù hợp.

b) Ước tính giá bán sàn tại tầng thương mại

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh và theo Văn bản số 2201/UBND-TH ngày 26/11/2025 của UBND phường Long Khánh về việc xác định rõ chức năng quy hoạch xây dựng Khu trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng như sau:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	6.138,31	m ²
2	Mật độ xây dựng chung cư	45	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	2.762,24	m ²
4	Số tầng ở	23	tầng
5	Diện tích sàn ở xây dựng	63.531,52	m ²
6	Số tầng thương mại	2	tầng
7	Diện tích sàn thương mại	5.524,48	m ²
8	Số tầng hầm	2	tầng
9	Diện tích sàn tầng hầm	5.524,48	m ²
	Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư	74.580,48	m²

Theo đó, đối với khối công trình chung cư sẽ bố trí tối đa là 25 tầng, trong đó gồm 23 tầng căn hộ và 02 tầng thương mại, dịch vụ (bố trí tại tầng 1 và tầng 2). Qua khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy đối với phần diện tích sàn bố trí cho các mục đích tương tự tại các chung cư trên địa bàn tỉnh có phương án kinh doanh như sau: Một là chủ đầu tư bán cho người dân hoặc cho doanh nghiệp tự kinh doanh; hai là chủ đầu tư trực tiếp khai thác kinh doanh theo chức năng được duyệt; ba là chủ đầu tư cho một đơn vị khác thuê để kinh doanh theo chức năng được duyệt. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất phương án chủ đầu tư bán cho người dân hoặc doanh nghiệp tự kinh doanh như bán căn hộ tại các tầng phía trên. Phương án nêu trên giúp chủ đầu tư thu hồi vốn nhanh, giảm áp lực về tài chính và rủi ro về dòng tiền, đặc biệt trong bối cảnh chi phí đầu tư xây dựng ban đầu lớn. Phương án này cho phép chủ đầu tư chuyển giao trách nhiệm quản lý, vận hành cho ban quản trị và cư dân, giảm đáng kể chi phí duy trì, vận hành lâu dài.

Theo danh sách cung cấp từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin về chuyển nhượng căn hộ chung cư tại

các căn hộ tầng trên của chung cư Pegasus và chung cư Amber Court; không thu được thông tin về giá bán tại các tầng shop house hoặc thương mại dịch vụ. Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát trực tiếp giá bán tại các tầng shop house hoặc thương mại dịch vụ của các chung cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ. Kết quả thu được mức giá rao bán hiện nay tại chung cư Topaz Twins tọa lạc tại phường Trần Biên như sau:

TT	Các yếu tố so sánh	TSSS7	TSSS8
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở
2	Vị trí căn hộ	Căn hộ tầng 5	Tầng trệt shop house
3	Chung cư	Chung cư Topaz Twins	Chung cư Topaz Twins
4	Nguồn thông tin thu thập	Phỏng vấn trực tiếp	Phỏng vấn trực tiếp
5	Giá bán (đồng/m ²)	37.000.000	50.000.000
6	Tỷ lệ chênh lệch (TSSS5/TSSS4)	135%	

Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về giá rao bán căn hộ ở tầng 5 và căn shop house tại tầng trệt của chung cư Topaz Twins với giá bán lần lượt khoảng 37.000.000 đồng/m² và khoảng 50.000.000 đồng/m². Nguồn thông tin tiếp cận được từ cư dân tại chung cư, từ các cửa hàng thuê mặt bằng tại tầng trệt shop house và từ bảo vệ của chung cư. Do đó, đảm bảo được tính phù hợp tại thời điểm điều tra khảo sát. Trên cơ sở mức giá thu thập được, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ chênh lệch giữa giá bán căn shop house tại tầng trệt và giá bán căn hộ tầng 5 của chung cư Topaz Twins như sau: 50.000.000 đồng / 37.000.000 đồng $\approx$ 135%.

Khu vực có vị trí đắc địa nằm gần trung tâm thành phố Long Khánh (cũ). Có hệ thống giao thông tiếp cận thuận lợi như đường Hùng Vương, đường Bùi Thị Xuân, nên có thể kỳ vọng mức độ hấp dẫn thương mại không kém, thậm chí ưu thế hơn so với các căn hộ tầng trên. Từ những nhận định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất mức tỷ lệ chênh lệch giữa giá bán sàn tại tầng 1-2 (tầng thương mại) so với giá bán sàn căn hộ phía trên tại khu đất cần định giá là 135%. Mức tỷ lệ chênh lệch 135% đảm bảo phản ánh đúng tiềm năng khai thác thương mại tại khối đế của chung cư tại khu đất cần định giá.

$\Rightarrow$ Giá bán sàn tại tầng 1-2 (tầng đế) tại khu đất cần định giá là: 31.976.448 đồng/m² $\times$ 135% = 43.168.205 đồng/m².

c) Ước tính doanh thu chung cư (phần nổi)

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh, quy mô dân số chung cư như sau:

Bảng tính diện tích sàn căn hộ:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	6.138,31	m ²
2	Mật độ xây dựng chung cư	45	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	2.762,24	m ²
4	Số tầng ở	23	tầng
5	Tổng diện tích sàn ở	63.531,55	m ²
6	Diện tích giao thông sàn ở (30%)	19.059,46	tầng
7	Diện tích sàn còn lại bố trí nhà ở	44.472,08	m ²

Theo đó, với diện tích toàn khu chung cư khoảng 6.138,31 m², tầng cao 25 tầng (23 tầng căn hộ, 2 tầng thương mại), mật độ xây dựng 45%. Tổng diện tích sàn căn hộ chung cư (tầng 3 tới tầng 25) khoảng **44.472,08 m²**.

Tuy nhiên, theo hồ sơ đồ án quy hoạch tổng mặt bằng chưa xác định cụ thể diện tích sàn bố trí kinh doanh cho 02 tầng thương mại, do đó, đơn vị tư vấn căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: “*Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt mà không có quy định cụ thể thì áp dụng mức tỷ lệ 75%*”. Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ thương phẩm) là diện tích dành để kinh doanh (tầng 1 và tầng 2) so với diện tích sàn là **75%**.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu từ giá bán sàn thương mại dịch vụ và giá bán căn hộ chung cư như sau:

STT	Đất nhà ở chung cư	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ thương phẩm	Diện tích kinh doanh (m ²)	Giá bán (đồng/m ²)	Doanh thu (đồng)
1	Sàn căn hộ chung cư (tầng 3 tới tầng 25)	63.531,55	70%	44.472,08	31.976.448	1.422.059.153.572
2	Sàn chung cư (tầng 1 tới tầng 2)	5.524,48	75%	4.143,36	43.168.205	178.861.413.869
Tổng doanh thu						1.600.920.567.441

d) Hiện giá doanh thu

Căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, theo đó dự án nằm trong quy mô diện tích từ 50.000m² đến 150.000m²: Thời gian bán hàng của dự án là 03 năm; Tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 30%, năm thứ hai là 40%, năm thứ ba là 30%. Cụ thể:

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
Kế hoạch tiêu thụ		0%	30%	40%	30%
Doanh thu	1.600.920.567.441	-	480.276.170.232	640.368.226.976	480.276.170.232
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	516.075.744.640	713.285.489.191	554.543.803.572
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172	0,7388	0,6678
Hiện giá doanh thu	1.319.036.769.960	-	421.737.098.520	526.975.319.415	370.324.352.025

⇒ Hiện giá doanh thu của chung cư (phần nội) là: **1.319.036.769.960 đồng.**

1.3.3. Ước tính doanh thu của chung cư (đối với phần ngầm)

a) Ước tính giá giữ xe máy, ô tô

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh. Theo đó, tầng hầm tại khu đất cần định giá được sử dụng cho mục đích đậu xe phục vụ dân cư tại chung cư. Đơn vị tư vấn giả định chủ đầu tư ủy quyền lại cho một đơn vị trông giữ xe chuyên nghiệp để quản lý và vận hành bãi đậu xe trong chung cư. Việc này đảm bảo công tác trông giữ, an ninh, kiểm soát ra vào và thu phí được thực hiện chuyên nghiệp đồng thời giúp giảm gánh nặng quản lý trực tiếp cho chủ đầu tư.

Trên cơ sở khoản 3 Điều 9 và Điều 13 Chương II Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định mức giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn ước tính giá giữ xe đối với xe máy là **121.500 đồng/xe/tháng** và giá giữ xe đối với xe ô tô là **607.500 đồng/xe/tháng**.

b) Ước tính doanh thu từ dịch vụ gửi xe

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh. Theo đó, bố trí bãi đỗ xe tại 2 tầng hầm với diện tích sàn tầng hầm là 5.524,47 m², đồng thời số lượng căn hộ tại chung cư dự kiến là 715 căn.

Điểm b, mục 2.2.17.1 của QCVN 04:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư quy định: “b, Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25m² cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m² cho 100 m² diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m² chỗ

để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.”. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính diện tích tầng hầm tối thiểu cho xe máy đối với 715 căn hộ là: $715 \times 6\text{m}^2 = 4.290,00 \text{ m}^2$.

⇒ Diện tích tối đa còn lại cho xe ô tô là: $5.524,48 \text{ m}^2 - 4.290,00 \text{ m}^2 = 1.234,48 \text{ m}^2$.

Mục 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng quy định: “Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một số phương tiện giao thông được quy định như sau: xe ô tô con: $25,0 \text{ m}^2$; xe máy $3,0 \text{ m}^2$, xe đạp: $0,9 \text{ m}^2$; ô – tô buýt: 40m^2 , ô-tô tải: 30m^2 .”. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính số lượng xe máy và số lượng ô tô như sau:

- Số lượng xe máy: $4.290,00 \text{ m}^2 / 3,0 \text{ m}^2 \approx 1.430$ xe;

- Số lượng ô tô: $1.234,48 \text{ m}^2 / 25,0 \text{ m}^2 \approx 49$ xe.

Trên cơ sở ước tính giá giữ xe ô tô và xe máy theo tháng cùng với số lượng xe máy và số lượng ô tô. Đơn vị tư vấn ước tính doanh thu đến từ dịch vụ gửi xe như sau:

Diễn giải	Số lượng (xe)	Giá gửi xe/tháng (đồng)	Doanh thu 1 năm (12 tháng) (đồng)
Xe máy	1.430	121.500	2.084.940.000
Ô tô	49	607.500	357.210.000
Tổng doanh thu			2.442.150.000

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quản lý, vận hành dịch vụ gửi xe bằng 10% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục IV kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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.

⇒ Doanh thu ròng 1 năm của dịch vụ gửi xe là: $2.442.150.000 \text{ đồng} - (2.442.150.000 \text{ đồng} \times 10\%) = \mathbf{2.197.935.000 \text{ đồng}}$.

c) Hiện giá doanh thu dịch vụ gửi xe

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, đối với phần diện tích $6.138,3 \text{ m}^2$ để sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu của dịch vụ gửi xe theo vòng đời 50 năm. Bắt đầu kinh doanh từ năm thứ 4 sau khi hoàn thành xây dựng chung cư với tỷ lệ lấp đầy là 100%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy là 100% là phù hợp vì gửi xe là nhu cầu thiết yếu và mang tính chất bắt buộc của cư dân. Khác với tiện ích khác có thể sử dụng tùy chọn, chỗ để xe gắn liền trực tiếp với nhu cầu đi lại hàng ngày. Hầu hết các hộ gia đình đều sở hữu ít nhất một phương tiện cá nhân từ xe máy tới ô tô. Khi nhận bàn giao căn hộ và dọn vào sinh sống, cư dân ngay lập tức cần có

vị trí đậu xe an toàn, thuận tiện, đúng quy định. Ngoài ra, diện tích đậu xe được tính toán tối thiểu để đáp ứng số lượng cần hộ. Chính vì vậy, tỷ lệ lấp đầy 100% từ ngay khi dự án đưa vào vận hành là phù hợp và phản ánh đúng nhu cầu thực tế cư dân. Bảng hiện giá doanh thu với tỷ lệ tăng giá 3,66%/năm như sau:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
1	-	-	-	0,9040	-
2	-	-	-	0,8172	-
3	-	-	-	0,7388	-
4	1	2.197.935.000	2.537.813.263	0,6678	1.694.751.697
5	1	2.197.935.000	2.630.697.229	0,6037	1.588.151.917
6	1	2.197.935.000	2.726.980.747	0,5458	1.488.386.092
7	1	2.197.935.000	2.826.788.243	0,4934	1.394.737.319
8	1	2.197.935.000	2.930.248.692	0,4460	1.306.890.917
9	1	2.197.935.000	3.037.495.795	0,4032	1.224.718.304
10	1	2.197.935.000	3.148.668.141	0,3645	1.147.689.537
11	1	2.197.935.000	3.263.909.395	0,3295	1.075.458.146
12	1	2.197.935.000	3.383.368.478	0,2978	1.007.567.133
13	1	2.197.935.000	3.507.199.765	0,2693	944.488.897
14	1	2.197.935.000	3.635.563.276	0,2434	884.896.101
15	1	2.197.935.000	3.768.624.892	0,2200	829.097.476
16	1	2.197.935.000	3.906.556.563	0,1989	777.014.100
17	1	2.197.935.000	4.049.536.533	0,1798	728.106.669
18	1	2.197.935.000	4.197.749.570	0,1626	682.554.080
19	1	2.197.935.000	4.351.387.205	0,1469	639.218.780
20	1	2.197.935.000	4.510.647.976	0,1328	599.014.051
21	1	2.197.935.000	4.675.737.692	0,1201	561.556.097
22	1	2.197.935.000	4.846.869.692	0,1086	526.370.049
23	1	2.197.935.000	5.024.265.123	0,0981	492.880.409
24	1	2.197.935.000	5.208.153.226	0,0887	461.963.191
25	1	2.197.935.000	5.398.771.634	0,0802	432.981.485
26	1	2.197.935.000	5.596.366.676	0,0725	405.736.584
27	1	2.197.935.000	5.801.193.696	0,0655	379.978.187
28	1	2.197.935.000	6.013.517.386	0,0592	356.000.229
29	1	2.197.935.000	6.233.612.122	0,0536	334.121.610
30	1	2.197.935.000	6.461.762.326	0,0484	312.749.297
31	1	2.197.935.000	6.698.262.827	0,0438	293.383.912
32	1	2.197.935.000	6.943.419.246	0,0396	274.959.402
33	1	2.197.935.000	7.197.548.391	0,0358	257.672.232
34	1	2.197.935.000	7.460.978.662	0,0323	240.989.611
35	1	2.197.935.000	7.734.050.481	0,0292	225.834.274
36	1	2.197.935.000	8.017.116.728	0,0264	211.651.882
37	1	2.197.935.000	8.310.543.201	0,0239	198.621.982
38	1	2.197.935.000	8.614.709.082	0,0216	186.077.716

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
39	1	2.197.935.000	-8.930.007.434	0,0195	174.135.145
40	1	2.197.935.000	9.256.845.706	0,0176	162.920.484
41	1	2.197.935.000	9.595.646.259	0,0160	153.530.340
42	1	2.197.935.000	9.946.846.912	0,0144	143.234.596
43	1	2.197.935.000	10.310.901.509	0,0130	134.041.720
44	1	2.197.935.000	10.688.280.504	0,0118	126.121.710
45	1	2.197.935.000	11.079.471.571	0,0107	118.550.346
46	1	2.197.935.000	11.484.980.230	0,0096	110.255.810
47	1	2.197.935.000	11.905.330.507	0,0087	103.576.375
48	1	2.197.935.000	12.341.065.603	0,0079	97.494.418
49	1	2.197.935.000	12.792.748.604	0,0071	90.828.515
50	1	2.197.935.000	13.260.963.203	0,0064	84.870.165
Tổng					25.665.828.989

⇒ Hiện giá doanh thu của dịch vụ gửi xe là: **25.665.828.989 đồng.**

1.3.4. Ước tính chi phí xây dựng chung cư

Điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai quy định: “b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

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

Căn cứ thứ tự ưu tiên nêu trên, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, thu thập các thông tin để ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư của khu đất cần định giá. Theo đó, dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền về xây dựng thẩm định tổng mức chi phí đầu tư xây dựng. Do đó, chưa đủ cơ sở để tính toán chi phí theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Hiện nay chưa có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập đối với công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Qua rà soát, Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình chung cư. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình hạ tầng tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh và theo Văn bản số 2201/UBND-TH ngày 26/11/2025 của UBND phường Long Khánh về việc xác định rõ chức năng quy hoạch xây dựng Khu trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, như sau:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Diện tích đất chung cư	6.138,31	m ²
2	Mật độ xây dựng chung cư	45	%
3	Diện tích xây dựng chung cư	2.762,24	m ²
4	Số tầng ở	23	tầng
5	Diện tích sàn ở xây dựng	63.531,52	m ²
6	Số tầng thương mại	2	tầng
7	Diện tích sàn thương mại	5.524,48	m ²
8	Số tầng hầm	2	tầng
9	Diện tích sàn tầng hầm	5.524,48	m ²
	Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư	74.580,48	m²

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng chung cư 25 tầng có 2 tầng hầm là 74.580,48 m².

Trường hợp có thay đổi về diện tích bố trí hoặc thay đổi mục đích của phần diện tích sàn xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Nhà nước đề rà soát lại phương án giá đất.

a) Ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư

Đơn vị tư vấn ước tính suất vốn đầu tư công trình chung cư dựa trên suất vốn đầu tư công trình nhà chung cư từ 20< tầng đến ≤30 tầng có 2 tầng hầm tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ xây dựng là 14.679.000 đồng/m², trong đó:

+ Chi phí xây dựng là: 11.274.000 đồng /m²;

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định) là: 3.405.000 đồng /m².

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu tham khảo phần 4 của Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*”. Theo đó, hệ số điều chỉnh vùng của thành phố Đồng Nai khi áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình đối với công trình nhà ở là 1,048.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2025 là 1 USD = 26.278 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 11/6/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 739/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai. Theo đó, thời điểm xác định giá đất là tháng 6/2026 thuộc Quý II/2026.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:*

- *Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.*

...

- *Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.”*

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán*

- *Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.*

- *Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.”*

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng được

tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Do đó, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về thời điểm định giá dựa trên cơ sở chỉ số giá xây dựng thành phố Đồng Nai thời điểm Quý I/2026 và Quý IV/2025 như sau:

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Công trình nhà ở	120	119,64	100,55	
	Quy về năm gốc 2025	100,30	100	100,55	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				100,25%

⇒ Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư công trình nhà ở là: **100,25%**.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng nội dung của suất vốn đầu tư xây dựng như sau: “Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.”

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư như sau:

Chi phí xây dựng: $74.580,48 \text{ m}^2 \times 11.274.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,048 \times 100,25\%$
 $= 803.075.142.456 \text{ đồng.}$

Chi phí thiết bị và chi phí khác: $74.580,48 \text{ m}^2 \times 3.405.000 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,048 \times 100,25\% = 242.546.643.610 \text{ đồng.}$

b) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp xây dựng quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000m^2 đến dưới 150.000m^2 là 03 năm. Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 40%, năm thứ ba 20%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

Chi phí xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	40%	40%	20%
Chi phí xây dựng công trình	803.075.142.456	321.230.056.982	321.230.056.982	160.615.028.491
Hệ số trượt giá		1,0114	1,0229	1,0346
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá		3.662.022.650	7.356.168.305	5.557.279.986
Chi phí thiết bị + chi phí khác	242.546.643.610	97.018.657.444	97.018.657.444	48.509.328.722
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172	0,7388
Hiện giá chi phí	887.818.410.047	381.407.306.317	347.804.310.168	158.606.793.563

⇒ Tổng chi phí phát triển xây dựng công trình chung cư của khu đất quy về thời điểm định giá là **887.818.410.047 đồng.**

1.3.5. Ước tính chi-phí xây dựng hạ tầng

Điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai quy định: “b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

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

Căn cứ thứ tự ưu tiên nêu trên, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, thu thập các thông tin để ước tính chi phí xây dựng của khu đất cần định giá. Theo đó, dự án chưa được cơ

quan có thẩm quyền về xây dựng thẩm định tổng mức chi phí đầu tư xây dựng. Do đó, chưa đủ cơ sở để tính toán chi phí theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Hiện nay chưa có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập đối với công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Qua rà soát, Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình hạ tầng tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

a) Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai và hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh và theo Văn bản số 2201/UBND-TH ngày 26/11/2025 của UBND phường Long Khánh về việc xác định rõ chức năng quy hoạch xây dựng Khu trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn tổng hợp số liệu như sau:

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

- Diện tích đất đấu giá là 13.645,7 m², bao gồm:

+ Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3 m²;

+ Đất thương mại: 5.969,4 m²;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh: 1.538,0 m².

- Diện tích đất không đấu giá là 8.933,0 m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1 m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m²).

Cơ cấu sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)
I	Đất ở	6.138,3
1	Đất ở nhà chung cư	6.138,3

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)
II	Đất công cộng	5.969,4
2	Đất thương mại	5.969,4
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.151,1
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng nằm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh	1.538,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng còn lại	3.613,1
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.380,0
5	Đất giao thông	5.079,9
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0
	TỔNG CỘNG	22.638,7

Đơn vị tư ước tính suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20 ha tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng là 925.700 đồng /m².

+ Chi phí xây dựng là: 756.500 đồng/m²;

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định) là: 169.200 đồng/m².

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu tham khảo phần 4 của Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng*”. Theo đó, hệ số vùng của tỉnh Đồng Nai đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị là 1,060.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “*1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*”

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2025 là 1 USD = 26.278 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 11/6/2026, UBND thành phố ban hành Quyết định số 739/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai. Theo đó, thời điểm xác định giá đất là tháng 6/2026 thuộc Quý II/2026.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

...

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.”

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Do đó, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về thời điểm định giá dựa trên cơ sở chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai thời điểm Quý I/2026 và Quý IV/2025 như sau:

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Công trình đường nhựa asphalnt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	118,67	117,6	103,18	
	Quy về năm gốc 2025	100,91	100	103,18	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				102,25%
2	Công trình thoát nước	120,57	120,43	101,89	
	Quy về năm gốc 2025	100,12	100	101,89	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				101,77%
3	Công trình cấp nước	120,64	120,46	100,49	
	Quy về năm gốc 2025	100,15	100	100,49	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				100,34%
Bình quân					101,45%

⇒ Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư hạ tầng là: **101,45%**.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng nội dung của suất vốn đầu tư xây dựng như sau: “Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư

xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.”

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phục vụ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng hạ tầng tại khu đất cần định giá như sau:

Chi phí xây dựng: $22.638,7 \text{ m}^2 \times 756.500 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,060 \times 101,45\% \times (6.138,3 \text{ m}^2 / 13.645,7 \text{ m}^2) = 7.531.438.589 \text{ đồng}$.

Chi phí thiết bị và chi phí khác: $22.638,7 \text{ m}^2 \times 169.200 \text{ đồng/m}^2 / 1,1 \times 1,060 \times 101,45\% \times (6.138,3 \text{ m}^2 / 13.645,7 \text{ m}^2) = 1.684.493.601 \text{ đồng}$.

b) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp xây dựng quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000m² đến dưới 150.000m² là 03 năm. Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 40%, năm thứ ba 20%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

Chi phí xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng	100%	40%	40%	20%

Chi phí xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Chi phí xây dựng công trình	7.531.438.589	3.012.575.436	3.012.575.436	1.506.287.718
Hệ số trượt giá		1,0151	1,0304	1,0460
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá		45.489.889	91.582.293	69.289.235
Chi phí thiết bị + chi phí khác	1.684.493.601	673.797.440	673.797.440	336.898.720
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172	0,7388
Hiện giá chi phí	7.873.885.931	3.373.603.940	3.087.344.964	1.412.937.027

⇒ Tổng chi phí phát triển xây dựng công trình hạ tầng của khu đất quy về thời điểm định giá là: **7.873.885.931 đồng**.

1.3.6. Ước tính thặng dư khu đất

a) Ước tính tổng doanh thu phát triển

Trên cơ sở ước tính hiện giá doanh thu bán căn hộ chung cư và doanh thu từ dịch vụ gửi xe. Đơn vị tư vấn ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất là: 1.319.036.769.960 đồng + 25.665.828.989 đồng = **1.344.702.598.949 đồng**.

b) Ước tính tổng chi phí phát triển

* Ước tính tổng chi phí xây dựng

Trên cơ sở tính toán các tổng chi phí xây dựng của khu đất như sau: 887.818.410.047 đồng + 7.873.885.931 đồng = **895.692.295.978 đồng**.

* Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

$$\Rightarrow 3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 1.344.702.598.949 \text{ đồng} = 40.341.077.968 \text{ đồng}.$$

* Ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí 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 trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

$$\Rightarrow 15\% \text{ tổng chi phí} = (895.692.295.978 \text{ đồng} + 40.341.077.968 \text{ đồng}) \times 15\% = 140.405.006.092 \text{ đồng}.$$

* Ước tính tổng chi phí phát triển

$$895.692.295.978 \text{ đồng} + 40.341.077.968 \text{ đồng} + 140.405.006.092 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 1.076.438.380.038 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$$

c) Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 1.344.702.598.949 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 1.076.438.380.038 đồng + 15%V_{đất}
- Thặng dư khu đất: (1.344.702.598.949 đồng - 1.076.438.380.038 đồng) / (1+15%) = 233.273.233.836 đồng.

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{233.273.233.836 \text{ đồng}}{6.138,30 \text{ m}^2} = 38.002.905 \text{ đồng/m}^2$$

⇒ Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 6.138,30 m² đất xây dựng nhà chung cư là: **233.273.231.762 đồng**, đơn giá bình quân là **38.002.905 đồng/m²**.

Bước 2. Ước tính giá đất thương mại dịch vụ bằng phương pháp thặng dư

2.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, như sau:

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

- Diện tích đất đấu giá là 13.645,7 m², bao gồm:

+ Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3 m²;

+ Đất thương mại: 5.969,4 m²;

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh: 1.538,0 m².

- Diện tích đất không đấu giá là 8.933,0 m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1 m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m²).

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)
I	Đất ở	6.138,3
1	Đất ở nhà chung cư	6.138,3
II	Đất công cộng	5.969,4
2	Đất thương mại	5.969,4
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.151,1
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh	1.538,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng còn lại	3.613,1
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.380,0
5	Đất giao thông	5.079,9
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0
	TỔNG CỘNG	22.638,7

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng

Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh, các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng như sau:

- Khu chung cư:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 45\%$;

+ Tầng cao: ≤ 25 tầng (≤ 100 m);

+ Tầng hầm: ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Khu thương mại dịch vụ:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;

+ Tầng cao: ≤ 10 tầng (≤ 60 m);

+ Tầng hầm: ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Khu công viên cây xanh:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 05\%$

+ Chiều cao: ≤ 01 tầng (≤ 5 m), có bố trí 01 tầng ngầm phục vụ đỗ xe công cộng.

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

Theo đó, diện tích đầu giá đất thương mại dịch vụ:

STT	Chỉ tiêu	Diện tích
1	Diện tích	5.969,4 m ²
2	Mật độ xây dựng	50%
3	Diện tích xây dựng	2.984,7 m ²
4	Số tầng cao	10 tầng
5	Số tầng hầm	2 tầng
6	Diện tích sàn xây dựng	35.816,40 m²
-	<i>Diện tích sàn xây dựng: 10 tầng cao</i>	<i>29.847,00 m²</i>
-	<i>Diện tích sàn xây dựng: 2 tầng hầm</i>	<i>5.969,40 m²</i>

2.2. Các giả định trong phương pháp thặng dư

2.2.1. Tỷ lệ tăng giá

Điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025 ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn

cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước”.

Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và VLXD bình quân 3 năm liền kề (2023, 2024, 2025) của thành phố Đồng Nai do Thống kê Đồng Nai cung cấp tại Văn bản số 192/TKT-DVG ngày 08/7/2026 như sau:

Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Bình quân
103,82	103,64	103,52	103,66

Từ bảng kết quả nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng tỷ lệ tăng giá là **3,66%/năm** để làm cơ sở tính giá trị khu đất.

2.2.2. Tỷ suất chiết khấu

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ -CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là tháng 6/2025 thuộc quý II/2026. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được Đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu Quý I/2026, cụ thể như sau:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình quân
1	VietinBank CN Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
2	VietinBank CN KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
3	VietinBank CN Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
4	Vietcombank CN Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
5	Vietcombank CN Nhơn Trạch	11,50	11,50	12,60	13,20	12,20
6	Vietcombank CN Long Thành	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
7	Vietcombank CN Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
8	Agribank CN Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
9	Agribank CN Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
10	Agribank CN Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
11	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,62

⇒ Theo số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu là **10,62%**.

2.2.3. Tỷ lệ trượt giá xây dựng

Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, Quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 615/QĐ-SoXD ngày 26/12/2025 của Sở Xây dựng về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12, Quý IV và năm 2025 (từ khu vực 1 đến khu vực 11) trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 188/QĐ-SXD ngày 24/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 01,02,03 và Quý I năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

TT	Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2025=100	
A	Trụ sở cơ quan, văn phòng					
	Trụ sở cơ quan, văn phòng	116,33	117,52	119,75	101,11	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	97,14	98,14	100	101,11	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		101,02%	101,90%	101,11%	101,34%
B	Công trình hạ tầng chung					
1	Công trình đường nhựa asphalnt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,13	115,51	117,6	103,33	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	97,90	98,22	100	103,33	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,33%	101,81%	103,33%	101,82%
2	Công trình thoát nước	117,52	118,44	120,43	101,98	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	97,58	98,35	100	101,98	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		100,78%	101,68%	101,98%	101,48%
3	Công trình cấp nước	116,96	118,36	120,79	100,48	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	96,83	97,99	100	100,48	
	<i>Năm sau/năm trước</i>		101,20%	102,05%	100,48%	101,24%

⇒ Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá gần nhất. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng chi phí xây dựng là:

+ Đối với công trình thương mại dịch vụ: **101,34%**.

+ Đối với công trình hạ tầng chung là: $(101,82\% + 101,48\% + 101,24\%) \div 3 =$
101,51%.

2.2.4. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các yếu tố ước tính chi phí phát triển như sau:

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

2.3. Ước tính doanh thu phát triển

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

a) Diện tích:

- Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.
- Căn cứ Phương án số 161/PA-TTPTQĐ ngày 25/5/2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về việc Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai.
- Văn bản số 1418/UBND-CN ngày 17/10/2025 của UBND phường Long Khánh về việc thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm Thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh.

Theo đó, đơn vị tư vấn giả định diện tích phân bổ sàn xây dựng theo hoạt động kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Diện tích
Diện tích sàn xây dựng	35.816,40 m²
<i>Diện tích sàn xây dựng hoạt động kinh doanh về thương mại dịch vụ (10 tầng cao)</i>	<i>29.847,00 m²</i>
<i>Diện tích sàn xây dựng hoạt động kinh doanh trông giữ xe có thu phí (2 tầng hầm)</i>	<i>5.969,40 m²</i>

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

Qua khảo sát trên địa bàn phường Long Khánh và khu vực lân cận, đơn vị tư vấn tiến hành thu thập thông tin hợp đồng cho thuê mặt bằng tại khu trung tâm thương mại và thuê mặt bằng văn phòng trên địa bàn, sau đó dùng phương pháp so sánh sử dụng các yếu tố ảnh hưởng đến kinh doanh để định giá đất cụ thể cho khu đất cần định giá. Gồm: Tòa nhà Công ty Cổ phần Hoàng Đức; Tòa nhà HD Tower Long Khánh; Tòa nhà Sunshine của Công ty TNHH TM DV Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương.

* Thu thập thông tin thị trường:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Thông tin		HD Tower	Hoàng Đức	Sunshine
2	Thời điểm cho thuê		Năm 2026	từ năm 2022 đến năm 2026	từ năm 2022 đến năm 2027
3	Giá thuê sàn thương mại (đồng/m ² /tháng)		211.280	257.916	179.327

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

Căn cứ mục a1 điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh về vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất có khoảng cách đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên; khu vui chơi giải trí gần hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. Tài sản định giá nằm tại đường Hùng Vương – đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8, phường Long Khánh, thuộc khu vực trung tâm thành phố Long Khánh cũ, nơi tập trung nhiều hoạt động thương mại – dịch vụ và các tiện ích đô thị, do đó mức độ thuận lợi được đánh giá cao hơn TSSS4 (nằm tại đường Hùng Vương – đoạn từ đường Cách Mạng Tháng 8 đến đường Lý Thái Tổ, phường Long Khánh, cách trung tâm hành chính phường Long Khánh khoảng 1.000 m) là 10%. Đồng thời, vị trí TSDG có mức độ tương đồng với TSSS5, do cùng nằm trên trục đường Hùng Vương – đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8, trong khu vực trung tâm thành phố Long Khánh cũ, nơi có mật độ thương mại – dịch vụ và tiện ích cao. So với TSSS6 (nằm trên đường Hồ Thị Hương – đoạn từ cầu Xuân Thanh đến giáp ranh huyện Xuân Lộc, cách trung tâm hành chính và khu vực thương mại khoảng 2.000 m), thì vị trí TSDG thuận lợi hơn 15% do khả năng tiếp cận hạ tầng đô thị, tiện ích và dòng khách thương mại tốt hơn.

- Căn cứ mục b3 điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh về số mặt đường tiếp giáp mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất có yếu tố tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. TSDG tiếp giáp 2 tuyến đường chính (đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân), đồng thời kết nối với tuyến giao thông khu dân cư, tạo lợi thế rõ rệt về khả năng tiếp cận, nhận diện và khai thác thương mại. Với đặc điểm tiếp giáp nhiều mặt đường, vị trí TSDG được đánh giá thuận lợi hơn TSSS4 tiếp giáp 1 tuyến đường chính (đường Hùng Vương) và đường giao thông khu dân cư là 5%. Xét về điều kiện giao thông và khả năng tiếp cận các trục đường chính, vị trí TSDG tương đồng với TSSS5 tiếp giáp 2 tuyến đường chính (đường Hùng Vương, đường Trần Quang Diệu) và đường giao thông khu dân cư. Thuận lợi hơn so với TSSS6 tiếp giáp 1 tuyến đường chính (đường Hồ Thị Hương) và đường nội bộ, có mức độ tiếp cận và khả năng nhận diện thấp hơn 5%.²

² Tại Chứng thư tư vấn định giá đất số 412/TTKTTNMT ngày 02/3/2026, đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 10/3/2026, đơn vị tư vấn đề xuất mức điều chỉnh đối với yếu tố tiếp giáp nhiều

- Căn cứ mục h2 điểm h khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe. Mức độ chênh lệch tối đa 15%. TSDG nằm đối diện khuôn viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên (theo đồ án quy hoạch dự án). Do đó, TSDG được đánh giá thuận lợi hơn TSSS4, TSSS5 và TSSS6 không nằm gần bãi đỗ xe công cộng (chỉ có bãi đỗ xe trong tầm hầm hoặc bãi đỗ xe ngoài trời phục vụ cho nhu cầu của toàn nhà) là 5%.

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

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những khu thương mại dịch vụ điều tra (thửa đất so sánh) và khu đất thương mại dịch vụ cần định giá cho thấy, khu thương mại cần định giá (giả định) và 3 khu thương mại so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và yếu tố khác biệt là: Vị trí, địa điểm; số mặt đường tiếp giáp; tiếp giáp đối diện bãi đỗ xe.

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

- *Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí địa điểm:* Tài sản định giá nằm tại đường Hùng Vương – Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8, phường Long Khánh, khu vực trung tâm thành phố Long Khánh cũ, nhiều khu hoạt động thương mại dịch vụ tiện ích nên thuận lợi hơn TSSS4 (nằm tại đường Hùng Vương – Đoạn từ đường Cách Mạng Tháng 8 đến đường Lý Thái Tổ, phường Long Khánh, cách trung tâm hành chính phường Long Khánh 900m) là 10%; tương đồng với TSSS5 (nằm tại đường Hùng Vương – Đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8, phường Long Khánh, khu vực trung tâm thành phố Long Khánh cũ, nhiều khu hoạt động thương mại dịch vụ tiện ích); thuận lợi hơn TSSS6 (nằm tại đường Hồ Thị Hương - Đoạn từ cầu Xuân Thanh đến giáp ranh huyện Xuân Lộc, xa trung tâm hành chính, trung tâm thương mại khoảng 2000m) là 15%.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS4 là 90%; TSSS5 là 100%; TSSS6 là 85%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4 là:

mặt đường từ 10% đến 30%. Khi thực hiện định giá lại tại thời điểm ngày 11/6/2026, trên cơ sở rà soát, cập nhật các thông tin, dữ liệu và các chỉ tiêu đầu vào phục vụ định giá, đồng thời xét đến đặc điểm của phương pháp thặng dư là phương pháp có độ nhạy đối với các giả định và thông số đầu vào tại thời điểm định giá, đơn vị tư vấn nhận thấy cần xem xét lại mức độ điều chỉnh của yếu tố này. Đối với dự án thương mại, dịch vụ, đơn vị tư vấn nhận thấy giá trị thương mại của khu đất không phụ thuộc chủ yếu vào số lượng các mặt đường tiếp giáp mà phụ thuộc nhiều hơn vào việc khu đất có tiếp giáp các tuyến đường chính hay không, bởi đây là yếu tố quyết định khả năng nhận diện công trình, khả năng tiếp cận của khách hàng và hiệu quả khai thác kinh doanh. Trong khi đó, đối với các trung tâm thương mại hoặc công trình thương mại, dịch vụ quy mô lớn, hệ thống giao thông nội bộ, đường nội bộ và các lối tiếp cận phương tiện đã được bố trí trong quá trình lập quy hoạch và thiết kế dự án nhằm bảo đảm việc lưu thông thuận lợi. Do đó, việc khu đất có thêm các mặt tiếp giáp với các tuyến đường thứ cấp hoặc đường nội bộ không làm gia tăng đáng kể giá trị phát triển của dự án. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh mức chênh lệch từ 10%–30% xuống còn 5% để bảo đảm phù hợp hơn với các thông tin, dữ liệu tại thời điểm định giá và đã được Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đồng Nai thống nhất phương án đề xuất.

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS5 là:

$$\frac{100\% - 100\%}{100\%} = 0\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS6 là:

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố số mặt đường tiếp giáp:
TSDG tiếp giáp 2 mặt đường chính (đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân) và đường giao thông khu dân cư nên thuận lợi hơn TSSS4 (tiếp giáp đường Hùng Vương và hẻm số 516) là 5%; tương đồng với TSSS5 (tiếp giáp đường Hùng Vương và đường Trần Quang Diệu và đường khu dân cư); thuận lợi hơn TSSS6 (tiếp giáp đường Hồ Thị Hương) và đường nội bộ là 5%.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS4 là 95%; TSSS5 là 100%; TSSS6 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS5 là:

$$\frac{100\% - 100\%}{100\%} = 0\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS6 là:

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe: TSDG nằm đối diện khuôn viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên (theo đồ án quy hoạch dự án) nên thuận lợi hơn TSSS4 (không nằm gần bãi đỗ xe công cộng) 5%; thuận lợi hơn TSSS5 (không nằm gần bãi đỗ xe công cộng) là 5%; thuận lợi hơn TSSS6 (không nằm gần bãi đỗ xe công cộng) là 5%.

Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS4 là 95%; TSSS5 là 95%; TSSS6 là 95%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS5 là:

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

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS6 là:

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

* Ước tính giá của thửa đất cần định giá:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Thông tin		HD Tower	Hoàng Đức	Sunshine
2	Thời điểm cho thuê		Năm 2026	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026	Từ ngày 01/01/2026 đến hết ngày 01/01/2027
3	Giá thuê sàn thương mại (đồng/m ² /tháng)		211.280	257.916	179.327
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
4.1	Vị trí	Tuyến đường đông đúc (Đường Hùng Vương - đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai)	Tuyến đường tương đối đông đúc (Đường Hùng Vương - Đoạn từ đường Cách Mạng Tháng 8 đến đường Lý Thái Tổ, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai)	Tuyến đường đông đúc (Đường Hùng Vương - đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai)	Tuyến đường hoạt động thương mại còn thưa (Đường Hồ Thị Hương, phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai)
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	0,00%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng)		23.473	0	31.651
4.2	Về số mặt đường chính tiếp giáp	Khu đất tiếp giáp đường Hùng Vương và đường Bùi Thị Xuân và đường khu dân cư	Tiếp giáp đường Hùng Vương và đường khu dân cư	Tiếp giáp đường Hùng Vương và đường Trần Quan Diệu và đường khu dân cư	Tiếp giáp Hồ Thị Hương và đường nội bộ
	Tỷ lệ	100%	95%	100%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	0,00%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		11.113	0	9.433
4.3	Về yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe	Nằm đối diện khuôn viên cây xanh kết hợp bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên (theo đồ án quy hoạch)	Không nằm gần bãi đỗ xe công cộng	Không nằm gần bãi đỗ xe công cộng	Không nằm gần bãi đỗ xe công cộng

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		11.113	13.566	9.433
5	Giá đất ước tính của khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	256.979	271.482	229.844
6	Giá của khu đất cần định giá (đ/m ²)	252.768			

*** Xác định giá phổ biến trên thị trường:**

$$\frac{256.979 + 271.482 + 229.844}{3} = 252.768 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	252.768	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-1,64%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-6,89%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	9,97%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá cho thuê mặt bằng là: **252.768 đồng/m²/tháng** là phù hợp.

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

Tổng hợp các thông tin và chỉ tiêu

TT	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT
I	Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh, văn phòng		
1	Đơn giá cho thuê mặt bằng 1 tháng	252.768	đồng/m ² /tháng
II	Diện tích sàn xây dựng hoạt động kinh doanh thương mại dịch vụ (10 tầng cao)	29.847,00	m ²
III	Các chỉ tiêu khác (Căn cứ Phụ lục IV Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)		
1	Tỷ suất chiết khấu	10,62%	/năm
2	Tỷ lệ tăng giá 1 năm 1 lần (giá thuê)	3,66%	/ năm
3	Chi phí quảng cáo, bán hàng	3,0%	/doanh thu

TT	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT
4	Chi phí quản lý vận hành	10,0%	/doanh thu
5	Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh	15,0%	/(Tổng chi phí và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá)

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

Căn cứ Phụ lục IV Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ thương phẩm) là diện tích dành để kinh doanh so với diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) là 70%, cụ thể:

Thương mại dịch vụ	ĐVT	
Diện tích sàn xây dựng	29.847,00	m ²
Tỷ lệ thương phẩm	70%	%
Diện tích cho thuê	20.892,90	m ²
Giá thuê	252.768	đồng/m ² /tháng
Doanh thu ước tính năm	63.372.678.566	đồng/năm
Chi phí vận hành 1 năm	6.337.267.857	đồng
Doanh thu ước tính năm (thu nhập ròng)	57.035.410.710	đồng/năm

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

Căn cứ Phụ lục IV, ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, với quy mô diện tích sàn xây dựng là 35.816,40 m² thời gian xây dựng 02 năm tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Kinh doanh từ năm thứ 3 với tỷ lệ lấp đầy (cho thuê): năm thứ nhất 55%; năm thứ hai 65%; năm thứ ba 75%; năm thứ tư 85%; năm thứ năm đến hết thời gian cho thuê là 90%. Tỷ lệ tăng giá cho thuê 3,66%/năm. Cụ thể:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
1	-	-	-	0,9040	-
2	-	-	-	0,8172	-
3	0,55	31.369.475.890	34.941.446.208	0,7388	25.814.740.458
4	0,65	37.073.016.961	42.805.812.801	0,6678	28.585.721.788
5	0,75	42.776.558.032	51.199.044.865	0,6037	30.908.863.385
6	0,85	48.480.099.103	60.149.320.561	0,5458	32.829.499.162
7	0,90	51.331.869.639	66.018.478.969	0,4934	32.573.517.524
8	0,90	51.331.869.639	68.434.755.300	0,4460	30.521.900.864

Năm	Tỷ lệ lắp đặt	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
9	0,90	51.331.869.639	70.939.467.344	0,4032	28.602.793.233
10	0,90	51.331.869.639	73.535.851.848	0,3645	26.803.817.999
11	0,90	51.331.869.639	76.227.264.026	0,3295	25.116.883.497
12	0,90	51.331.869.639	79.017.181.889	0,2978	23.531.316.767
13	0,90	51.331.869.639	81.909.210.747	0,2693	22.058.150.454
14	0,90	51.331.869.639	84.907.087.860	0,2434	20.666.385.185
15	0,90	51.331.869.639	88.014.687.276	0,2200	19.363.231.201
16	0,90	51.331.869.639	91.236.024.830	0,1989	18.146.845.339
17	0,90	51.331.869.639	94.575.263.339	0,1798	17.004.632.348
18	0,90	51.331.869.639	98.036.717.977	0,1626	15.940.770.343
19	0,90	51.331.869.639	101.624.861.855	0,1469	14.928.692.206
20	0,90	51.331.869.639	105.344.331.799	0,1328	13.989.727.263
21	0,90	51.331.869.639	109.199.934.343	0,1201	13.114.912.115
22	0,90	51.331.869.639	113.196.651.939	0,1086	12.293.156.401
23	0,90	51.331.869.639	117.339.649.400	0,0981	11.511.019.606
24	0,90	51.331.869.639	121.634.280.568	0,0887	10.788.960.686
25	0,90	51.331.869.639	126.086.095.237	0,0802	10.112.104.838
26	0,90	51.331.869.639	130.700.846.323	0,0725	9.475.811.358
27	0,90	51.331.869.639	135.484.497.298	0,0655	8.874.234.573
28	0,90	51.331.869.639	140.443.229.900	0,0592	8.314.239.210
29	0,90	51.331.869.639	145.583.452.114	0,0536	7.803.273.033
30	0,90	51.331.869.639	150.911.806.461	0,0484	7.304.131.433
31	0,90	51.331.869.639	156.435.178.578	0,0438	6.851.860.822
32	0,90	51.331.869.639	162.160.706.114	0,0396	6.421.563.962
33	0,90	51.331.869.639	168.095.787.957	0,0358	6.017.829.209
34	0,90	51.331.869.639	174.248.093.797	0,0323	5.628.213.430
35	0,90	51.331.869.639	180.625.574.030	0,0292	5.274.266.762
36	0,90	51.331.869.639	187.236.470.039	0,0264	4.943.042.809
37	0,90	51.331.869.639	194.089.324.843	0,0239	4.638.734.864
38	0,90	51.331.869.639	201.192.994.132	0,0216	4.345.768.673
39	0,90	51.331.869.639	208.556.657.717	0,0195	4.066.854.825
40	0,90	51.331.869.639	216.189.831.389	0,0176	3.804.941.032
41	0,90	51.331.869.639	224.102.379.218	0,0160	3.585.638.067
42	0,90	51.331.869.639	232.304.526.298	0,0144	3.345.185.179
43	0,90	51.331.869.639	240.806.871.960	0,0130	3.130.489.335



Năm	Tỷ lệ lắp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
44	0,90	51.331.869.639	249.620.403.474	0,0118	2.945.520.761
45	0,90	51.331.869.639	258.756.510.241	0,0107	2.768.694.660
46	0,90	51.331.869.639	268.226.998.516	0,0096	2.574.979.186
47	0,90	51.331.869.639	278.044.106.662	0,0087	2.418.983.728
48	0,90	51.331.869.639	288.220.520.965	0,0079	2.276.942.116
49	0,90	51.331.869.639	298.769.392.033	0,0071	2.121.262.683
50	0,90	51.331.869.639	309.704.351.781	0,0064	1.982.107.851
Tổng					606.122.212.223

⇒ Tổng hiện giá doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại: **606.122.212.223** đồng.

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

- Diện tích đối với 02 tầng hầm kinh doanh gửi xe: 5.969,40 m²

Hoạt động khai thác bãi giữ xe được giả định chuyển giao cho một đơn vị quản lý chuyên nghiệp theo hình thức cho thuê trọn gói từ thời điểm bắt đầu kinh doanh. Việc chuyển giao cho thuê khai thác bãi giữ xe giúp đơn vị đầu tư ổn định dòng tiền, giảm chi phí quản lý vận hành và rủi ro khai thác, đồng thời phù hợp với xu hướng hợp tác với các đơn vị vận hành chuyên biệt trong lĩnh vực giữ xe tại các khu đô thị, trung tâm thương mại.

Qua điều tra, khảo sát thực tế tại một số trung tâm thương mại tại địa bàn thành phố Đồng Nai và các khu vực lân cận có quy mô và mô hình tương tự như siêu thị Co.op Mart, VinCom Plaza..., cho thấy phần lớn các trung tâm thương mại không tổ chức gửi xe ô tô trong tầng hầm mà thường bố trí bãi gửi xe hơi ở khu vực riêng phía trên mặt đất hoặc ngoài trời. Do đó, trong phương án phân tích và tính toán doanh thu từ hoạt động cho thuê hầm giữ xe của khu trung tâm thương mại tại khu đất định giá, việc giả định khai thác hoàn toàn bằng xe máy là phù hợp với thực tiễn khai thác và đảm bảo phù hợp với quy định kỹ thuật hiện hành.

a) Khả năng khai thác và số lượng xe gửi

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

Với tổng diện tích tầng hầm là 5.969,40 m², khi phân bổ theo tiêu chuẩn 3,0 m²/chỗ, có thể bố trí tối đa khoảng 1.990 chỗ đỗ xe máy.

b) Đơn giá và doanh thu cho thuê

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

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

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

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

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

Doanh thu từ dịch vụ gửi xe:

$$\text{- Doanh thu 1 năm: } 1.990 \text{ xe máy} \times 121.500 \text{ đồng/xe/tháng} \times 12 \text{ tháng} = \mathbf{2.901.420.000 \text{ đồng.}}$$

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quản lý, vận hành dịch vụ gửi xe bằng 10% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục IV kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 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.

$$\Rightarrow \text{Doanh thu ròng 1 năm của dịch vụ gửi xe là: } 2.901.420.000 \text{ đồng} - (2.901.420.000 \text{ đồng} \times 10\%) = \mathbf{2.611.278.000 \text{ đồng.}}$$

c) Doanh thu hiện giá trong 50 năm khai thác

Căn cứ Quyết định số 2508/QĐ-UBND ngày 05/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, đối với phần diện tích 6.138,3 m² để sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) với thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Đơn vị tư vấn xác định cho thời hạn hoạt động dự án cao nhất là 50 năm. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu của dịch vụ gửi xe theo vòng đời 50 năm. Bắt đầu kinh doanh từ năm thứ 3 sau khi hoàn thành xây dựng với tỷ lệ lấp đầy là 100%. Tỷ lệ tăng giá 2,42%/năm như sau:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
1	-	-	-	0,9040	-
2	-	-	-	0,8172	-
3	1	2.611.278.000	2.908.618.241	0,7388	2.148.887.156
4	1	2.611.278.000	3.015.073.668	0,6678	2.013.466.196
5	1	2.611.278.000	3.125.425.364	0,6037	1.886.819.292
6	1	2.611.278.000	3.239.815.933	0,5458	1.768.291.536
7	1	2.611.278.000	3.358.393.196	0,4934	1.657.031.203
8	1	2.611.278.000	3.481.310.387	0,4460	1.552.664.433
9	1	2.611.278.000	3.608.726.347	0,4032	1.455.038.463
10	1	2.611.278.000	3.740.805.731	0,3645	1.363.523.689
11	1	2.611.278.000	3.877.719.221	0,3295	1.277.708.483
12	1	2.611.278.000	4.019.643.745	0,2978	1.197.049.907
13	1	2.611.278.000	4.166.762.706	0,2693	1.122.109.197
14	1	2.611.278.000	4.319.266.221	0,2434	1.051.309.398
15	1	2.611.278.000	4.477.351.364	0,2200	985.017.300
16	1	2.611.278.000	4.641.222.424	0,1989	923.139.140
17	1	2.611.278.000	4.811.091.165	0,1798	865.034.191
18	1	2.611.278.000	4.987.177.102	0,1626	810.914.997
19	1	2.611.278.000	5.169.707.784	0,1469	759.430.073
20	1	2.611.278.000	5.358.919.088	0,1328	711.664.455
21	1	2.611.278.000	5.555.055.527	0,1201	667.162.169
22	1	2.611.278.000	5.758.370.559	0,1086	625.359.043
23	1	2.611.278.000	5.969.126.922	0,0981	585.571.351
24	1	2.611.278.000	6.187.596.967	0,0887	548.839.851
25	1	2.611.278.000	6.414.063.016	0,0802	514.407.854
26	1	2.611.278.000	6.648.817.723	0,0725	482.039.285
27	1	2.611.278.000	6.892.164.451	0,0655	451.436.772
28	1	2.611.278.000	7.144.417.670	0,0592	422.949.526
29	1	2.611.278.000	7.405.903.357	0,0536	396.956.420
30	1	2.611.278.000	7.676.959.420	0,0484	371.564.836
31	1	2.611.278.000	7.957.936.134	0,0438	348.557.603
32	1	2.611.278.000	8.249.196.597	0,0396	326.668.185
33	1	2.611.278.000	8.551.117.192	0,0358	306.129.995
34	1	2.611.278.000	8.864.088.082	0,0323	286.310.045

Năm	Tỷ lệ lắp đầy	Doanh thu (đồng)	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu (đồng)
35	1	2.611.278.000	9.188.513.705	0,0292	268.304.600
36	1	2.611.278.000	9.524.813.307	0,0264	251.455.071
37	1	2.611.278.000	9.873.421.474	0,0239	235.974.773
38	1	2.611.278.000	10.234.788.700	0,0216	221.071.436
39	1	2.611.278.000	10.609.381.966	0,0195	206.882.948
40	1	2.611.278.000	10.997.685.346	0,0176	193.559.262
41	1	2.611.278.000	11.400.200.630	0,0160	182.403.210
42	1	2.611.278.000	11.817.447.973	0,0144	170.171.251
43	1	2.611.278.000	12.249.966.569	0,0130	159.249.565
44	1	2.611.278.000	12.698.315.345	0,0118	149.840.121
45	1	2.611.278.000	13.163.073.687	0,0107	140.844.888
46	1	2.611.278.000	13.644.842.184	0,0096	130.990.485
47	1	2.611.278.000	14.144.243.408	0,0087	123.054.918
48	1	2.611.278.000	14.661.922.717	0,0079	115.829.189
49	1	2.611.278.000	15.198.549.088	0,0071	107.909.699
50	1	2.611.278.000	15.754.815.985	0,0064	100.830.822
Tổng					32.641.424.284

⇒ Tổng hiện giá doanh thu từ việc cho thuê hầm gửi xe: **32.641.424.284** đồng.

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

Khoản mục	Doanh thu (đồng)
Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh thương mại	606.122.212.223
Doanh thu từ tầng hầm gửi xe máy	32.641.424.284
Tổng cộng	638.763.636.507

2.3.5. Ước tính chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ

Điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai quy định: “b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách

nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

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

Căn cứ thứ tự ưu tiên nêu trên, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, thu thập các thông tin để ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư của khu đất cần định giá. Theo đó, dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền về xây dựng thẩm định tổng mức chi phí đầu tư xây dựng. Do đó, chưa đủ cơ sở để tính toán chi phí theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Hiện nay chưa có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập đối với công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Qua rà soát, Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình chung cư. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình hạ tầng tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

Căn cứ hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh, như sau:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
1	Diện tích đất thương mại dịch vụ	5.969,4	m ²
2	Mật độ xây dựng thương mại dịch vụ	50,00	%
3	Diện tích xây dựng thương mại dịch vụ	2.984,70	m ²
4	Số tầng cao	10,00	tầng
5	Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	29.847,00	m ²
6	Số tầng hầm	2	tầng
7	Diện tích sàn tầng hầm	5.969,40	m ²

Theo đó, tổng diện tích sàn xây dựng công trình đa năng (thương mại dịch vụ) 10 tầng có 2 tầng hầm là **35.816,40 m²**.

Trường hợp có thay đổi về diện tích bố trí hoặc thay đổi mục đích của phần diện tích sàn xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Nhà nước đề rà soát lại phương án giá đất.

a) Ước tính chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ

Đơn vị tư ước tính suất vốn đầu tư công trình thương mại dịch vụ dựa trên suất vốn đầu tư công trình đa năng từ 7 tầng đến 10 tầng có 2 tầng hầm tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ xây dựng là 12.172.000 đồng/m², trong đó:

- + Chi phí xây dựng là: 9.870.000 đồng /m²;
- + Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định) là: 2.302.000 đồng /m².

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: *“Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu tham khảo phần 4 của Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng”*. Theo đó, hệ số điều chỉnh vùng của thành phố Đồng Nai khi áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình đối với công trình nhà ở là 1,062.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: *“1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.*

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2025 là 1 USD = 26.278 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 11/6/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 739/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án đầu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai. Theo đó, thời điểm xác định giá đất là tháng 6/2026 thuộc Quý II/2026.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: *“3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:*

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

...

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.”

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Do đó, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về thời điểm định giá dựa trên cơ sở chỉ số giá xây dựng thành phố Đồng Nai thời điểm Quý I/2026 và Quý IV/2025 như sau:

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Trụ sở cơ quan, văn phòng	119,68	119,22	101,06	
	Quy về năm gốc 2025	100,39	100	101,06	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				100,67%

⇒ Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư công trình nhà ở là: **100,67%**.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng nội dung của suất vốn đầu tư xây dựng như sau: “Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.”

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);
- Chi phí quản lý dự án;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;
- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ như sau:

Chi phí xây dựng: $35.816,40 \text{ m}^2 \times 9.870.000 \text{ đồng/m}^2/1,1 \times 1,062 \times 100,67\%$
 $= 343.582.459.727 \text{ đồng.}$

Chi phí thiết bị và chi phí khác: $35.816,40 \text{ m}^2 \times 2.302.000 \text{ đồng/m}^2/1,1 \times 1,062 \times 100,67\% = 80.134.429.817 \text{ đồng.}$

b) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp xây dựng quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000m^2 là 02 năm. Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng công trình	343.582.459.727	171.791.229.864	171.791.229.864
Hệ số trượt giá		1,0134	1,0270
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá		2.302.002.480	4.638.363.206
Chi phí thiết bị + chi phí khác	80.134.429.817	40.067.214.909	40.067.214.909
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá chi phí	370.522.235.796	193.601.044.316	176.921.191.480

⇒ Tổng chi phí phát triển xây dựng công trình chung cư của khu đất quy về thời điểm định giá là **370.522.235.796 đồng.**

2.3.6. Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng

Điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai quy định: “b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.



- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

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

Căn cứ thứ tự ưu tiên nêu trên, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, thu thập các thông tin để ước tính chi phí xây dựng của khu đất cần định giá. Theo đó, dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền về xây dựng thẩm định tổng mức chi phí đầu tư xây dựng. Do đó, chưa đủ cơ sở để tính toán chi phí theo dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật xây dựng.

Hiện nay chưa có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập đối với công trình tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Qua rà soát, Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng khu đô thị. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình hạ tầng tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng.

a) Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng

Đơn vị tư vấn ước tính suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20 ha tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng là 925.700 đồng /m².

+ Chi phí xây dựng là: 756.500 đồng/m²;

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác (chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định) là: 169.200 đồng/m².

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “Hệ số điều chỉnh vùng của giá bộ phận kết cấu tham khảo phần 4 của Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng”. Theo đó, hệ số vùng của tỉnh Đồng Nai đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị là 1,060.

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2025 là 1 USD = 26.278 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 11/6/2026, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 739/QĐ-UBND về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai. Theo đó, thời điểm xác định giá đất là tháng 6/2026 thuộc Quý II/2026.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

...

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.”

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư quy định tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng được tính toán tại thời điểm mặt bằng giá Quý IV năm 2025. Do đó, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng về thời điểm định giá dựa trên cơ sở chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai thời điểm Quý I/2026 và Quý IV/2025 như sau:

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Công trình đường nhựa-asphalnt, đường thâm nhập nhựa, đường láng nhựa	118,67	117,6	103,18	
	Quy về năm gốc 2025	100,91	100	103,18	
	Quý I/2026/ Quý IV/2025				102,25%

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý I/2026	Bình Quân
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
2	Công trình thoát nước	120,57	120,43	101,89	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	100,12	100	101,89	
	<i>Quý I/2026/ Quý IV/2025</i>				101,77%
3	Công trình cấp nước	120,64	120,46	100,49	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	100,15	100	100,49	
	<i>Quý I/2026/ Quý IV/2025</i>				100,34%
Bình quân					101,45%

⇒ Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư hạ tầng là: **101,45%**.

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Bộ Xây dựng nội dung của suất vốn đầu tư xây dựng như sau: “*Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.*”

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng hạ tầng như sau:

Chi phí xây dựng: $22.638,7 \text{ m}^2 \times 756.500 \text{ đồng/m}^2/1,1 \times 1,060 \times 101,45\% \times (5.969,4 \text{ m}^2/13.645,7 \text{ m}^2) = 7.324.205.319 \text{ đồng}$.

Chi phí thiết bị và chi phí khác: $22.638,7 \text{ m}^2 \times 169.200 \text{ đồng/m}^2/1,1 \times 1,060 \times 101,45\% \times (5.969,4 \text{ m}^2/13.645,7 \text{ m}^2) = 1.638.143.477 \text{ đồng}$.

b) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp xây dựng quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m^2 là 02 năm. Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%. Hiện giá chi phí xây dựng ước tính theo bảng sau:

	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	50%	50%
Chi phí xây dựng công trình	7.324.205.319	3.662.102.660	3.662.102.660
Hệ số trượt giá		1,0151	1,0304
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá		55.297.750	111.327.921
Chi phí thiết bị + chi phí khác	1.638.143.477	819.071.739	819.071.739
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá chi phí	7.853.963.717	4.100.970.822	3.752.992.895

⇒ Tổng chi phí phát triển xây dựng công trình hạ tầng của khu đất quy về thời điểm định giá là: **7.853.963.717 đồng**.

2.3.7. Ước tính thặng dư khu đất

a) Ước tính tổng doanh thu phát triển

Trên cơ sở ước tính hiện giá doanh thu cho thuê sàn thương mại dịch vụ và doanh thu từ dịch vụ gửi xe. Đơn vị tư vấn ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất là: $606.122.212.223 \text{ đồng} + 32.641.424.284 \text{ đồng} = 638.763.636.507 \text{ đồng}$.

b) Ước tính tổng chi phí phát triển

*** Ước tính tổng chi phí xây dựng**

Trên cơ sở tính toán các tổng chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ của khu đất như sau: $370.522.235.796 \text{ đồng} + 7.853.963.717 \text{ đồng} = 378.376.199.513 \text{ đồng}$.

*** Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng**

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể

$$\Rightarrow 3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 638.763.636.507 \text{ đồng} = 19.162.909.095 \text{ đồng.}$$

*** Ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh**

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí 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 trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Cụ thể:

$$\Rightarrow 15\% \text{ tổng chi phí} = (378.376.199.513 \text{ đồng} + 19.162.909.095 \text{ đồng}) \times 15\% = 59.630.866.291 \text{ đồng.}$$

*** Ước tính tổng chi phí phát triển**

$$378.376.199.513 \text{ đồng} + 19.162.909.095 \text{ đồng} + 59.630.866.291 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 457.169.974.899 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$$

c) Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 638.763.636.507 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 457.169.974.899 đồng + 15% $V_{\text{đất}}$
- Thặng dư khu đất: $(638.763.636.507 \text{ đồng} - 457.292.744.574 \text{ đồng}) / (1+15\%) = 157.907.531.833 \text{ đồng.}$

$$\Rightarrow \text{Đơn giá đất bình quân} = \frac{157.907.531.833 \text{ đồng}}{5.969,40 \text{ m}^2} = 26.452.831 \text{ đồng/m}^2$$

$\Rightarrow$ Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 5.969,40 m² đất thương mại dịch vụ là: **157.907.529.371 đồng**, đơn giá bình quân là **26.452.831 đồng/m²**.

Bước 3. Ước tính giá đất đối với diện tích 1.538,0 m² đất cây xanh sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh

3.1. Cơ cấu sử dụng đất

Trên cơ sở Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, như sau:

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

- Diện tích đất đấu giá là 13.645,7 m², bao gồm:
 - + Đất ở (đất ở nhà chung cư): 6.138,3 m²;
 - + Đất thương mại: 5.969,4 m²;
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh: 1.538,0 m².

- Diện tích đất không đấu giá là 8.933,0 m², trong đó: đất quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng (3.613,1 m²) và đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (5.379,9 m²).

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)
I	Đất ở	6.138,3
1	Đất ở nhà chung cư	6.138,3
II	Đất công cộng	5.969,4
2	Đất thương mại	5.969,4
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5.151,1
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh	1.538,0
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng còn lại	3.613,1
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.380,0
5	Đất giao thông	5.079,9
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (trạm xử lý nước thải)	300,0
	TỔNG CỘNG	22.638,7

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh, các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng như sau:

- Khu chung cư:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 45\%$;
- + Tầng cao: ≤ 25 tầng (≤ 100 m);
- + Tầng hầm: ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Khu thương mại dịch vụ:

- + Mật độ xây dựng: $\leq 50\%$;
- + Tầng cao: ≤ 10 tầng (≤ 60 m);
- + Tầng hầm: ≤ 02 tầng;

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

- Khu công viên cây xanh:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 05\%$

+ Chiều cao: ≤ 01 tầng (≤ 5 m), có bố trí 01 tầng ngầm phục vụ đỗ xe công cộng.

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi so với ranh đất ≥ 6 m (đảm bảo các yêu cầu phòng cháy chữa cháy theo quy định).

3.2. Ước tính giá đất đối với diện tích 1.538,0 m² đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên cây xanh) sử dụng vào mục đích kinh doanh

Qua nghiên cứu rà soát hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn khu Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Xuân Bình, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai) được phê duyệt tại Quyết định số 863/QĐ-UBND và thỏa thuận Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng khu Trung tâm thương mại và Dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh tại Văn bản số 1418/UBND-CN của UBND phường Long Khánh không thể hiện chi tiết diện tích 1.538,0 m² đất cây xanh sử dụng công cộng sử dụng vào mục đích kinh doanh bao gồm các hạng mục, công trình gì. Mặc khác, theo Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai chỉ xác định phần diện tích 1.538,0 m² đất cây xanh sử dụng công cộng sử dụng vào mục đích kinh doanh sẽ quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên mà không mô tả công năng của phần nổi bên trên. Do đó, đơn vị tư vấn không có đủ cơ sở để ước tính doanh thu và chi phí theo phương pháp thặng dư của phần diện tích đất nêu trên.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do khu đất hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Bên cạnh đó, tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng tương đồng với khu đất cần định giá, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Do phần diện tích 1.538,0 m² sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh với hình thức sử dụng đất là cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, vì vậy không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh. Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để ước tính tiền thuê đất đối với phần diện tích 1.538,0 m² sử dụng vào mục đích đất cây xanh sử dụng công cộng có mục đích kinh doanh theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Mục h3 điểm h khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau

đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.”. Áp dụng quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính giá đất đất cây xanh sử dụng công cộng sử dụng vào mục đích kinh doanh đối với phần diện tích 1.538,0 m² trên cơ sở giá đất sử dụng vào mục đích đất ở (đất ở nhà chung cư) đã ước tính ở trên sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ % theo tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất công cộng và giá đất ở quy định trong bảng giá đất.

Căn cứ Phụ lục III Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp Ban hành kèm theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định:

- Giá đất ở đô thị Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 là 20.300.000 đồng/m².

- Giá đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 là 12.200.000 đồng/m².

Căn cứ Điều 6 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định như sau: “4. Giá các loại đất gồm: Đất sử dụng vào mục đích công cộng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng; đất nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; đất cơ sở lưu trữ tro cốt tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.”

⇒ Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng quy định tại Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 là 12.200.000 đồng/m².

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất sử dụng vào mục đích công cộng vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 và giá đất ở tại đô thị vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ đường 21 tháng 4 đến đường Cách Mạng Tháng 8 là: $12.200.000 \text{ đồng/m}^2 / 20.300.000 \text{ đồng/m}^2 = 60\%$.

Giá đất sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) đơn vị tư vấn ước tính giá trị khu đất là 233.273.231.762 đồng; tương đương: 38.002.905 đồng/m².

Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau: “10. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất./.”.



⇒ Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng (thời hạn sử dụng đất 70 năm) tại khu đất cần định giá là: $38.002.905 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% = 22.801.743 \text{ đồng/m}^2$.

Điểm a khoản 2 Điều 26 Mục 1 Chương III Nghị định 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

$$\text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất}}{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}} \times \text{Thời gian thuê đất}$$

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/6/2026 của UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh tại phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai, đối với phần diện tích $1.538,0 \text{ m}^2$ để sử dụng vào mục đích đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên) sử dụng vào mục đích kinh doanh: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

⇒ Đơn vị tư vấn ước tính đơn giá đối với đất sử dụng với mục đích công cộng có mục đích kinh doanh tại khu đất cần định giá (thời hạn sử dụng đất 50 năm) là: $(22.801.743 \text{ đồng/m}^2 \div 70) \times 50 = 16.286.959 \text{ đồng/m}^2$.

⇒ Giá đất đối với phần diện tích $1.538,0 \text{ m}^2$ để sử dụng vào mục đích đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên) sử dụng vào mục đích kinh doanh (thời hạn sử dụng đất 50 năm) là: $16.286.959 \text{ đồng/m}^2 \times 1.538,0 \text{ m}^2 = 25.049.342.942 \text{ đồng}$.

9.2. Kết quả xác định giá đất:

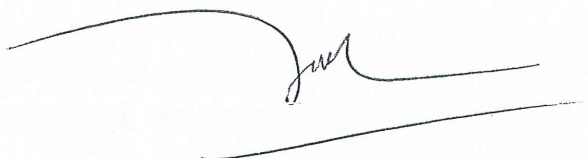
Loại đất	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
Đất ở đô thị (đất nhà ở chung cư)	6.138,3	38.002.905	233.273.231.762
Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	5.969,4	26.452.831	157.907.529.371
Đất cây xanh sử dụng công cộng (quy hoạch bãi đỗ xe công cộng ngầm bên dưới công viên) (thời hạn sử dụng 50 năm)	1.538,0	16.286.959	25.049.342.942
Tổng	13.645,7		416.230.104.075

Làm tròn: 416.230.104.075 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm mười sáu tỷ hai trăm ba mươi triệu một trăm lẻ bốn nghìn không trăm bảy mươi lăm đồng).

10. Kết luận

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của thành phố, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của thành phố là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án giá đất đầu giá quyền sử dụng đất Dự án Trung tâm thương mại và dân cư Long Khánh phường Long Khánh, thành phố Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Hồ Gia Điền

Số chứng chỉ: 0450324

GIÁM ĐỐC

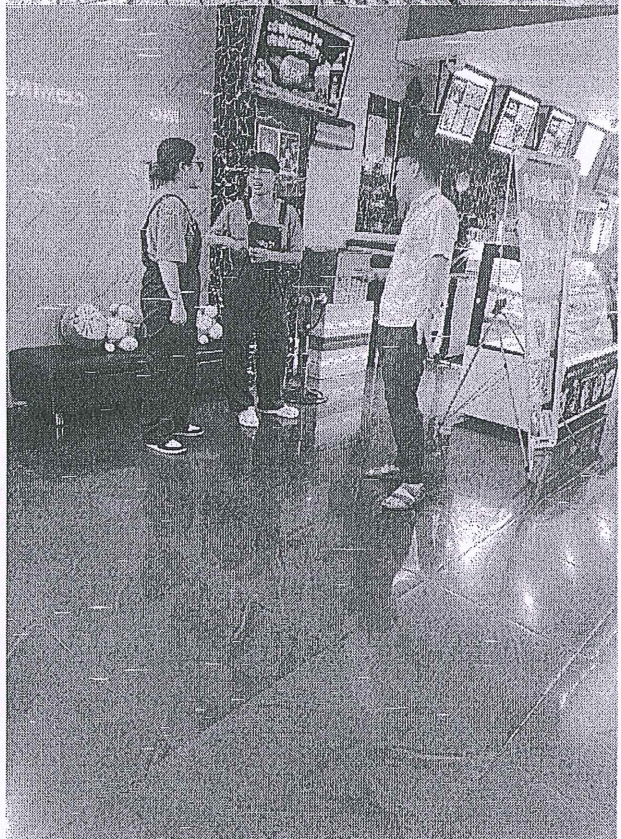
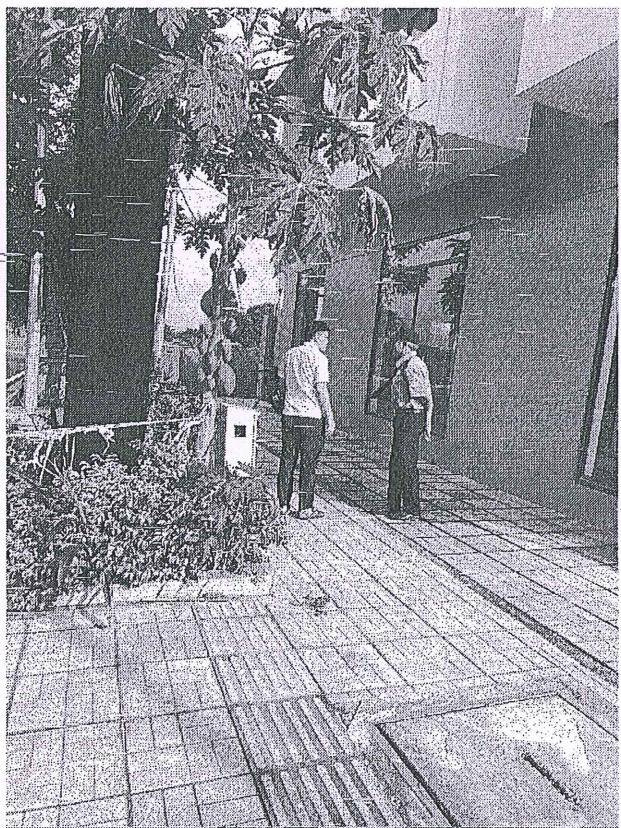


Lê Văn Tân

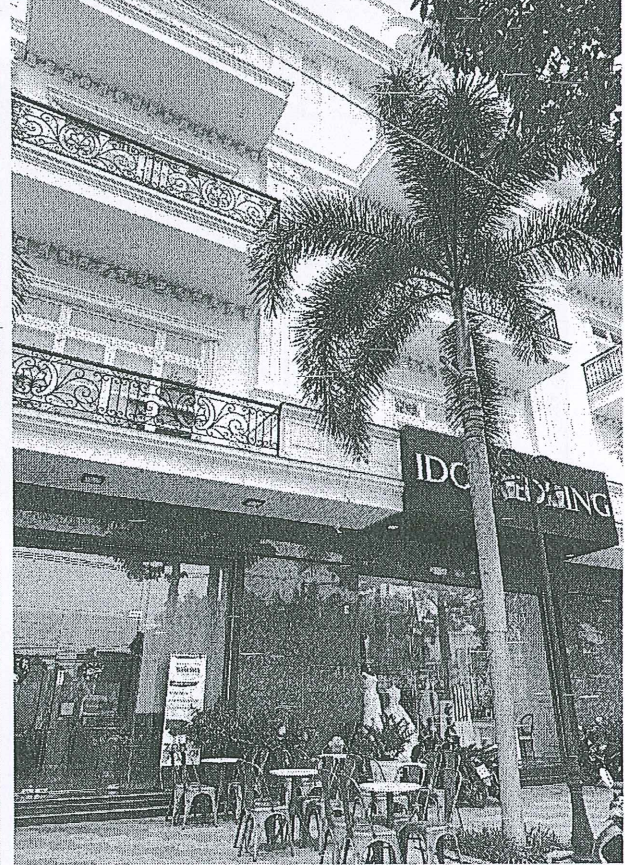
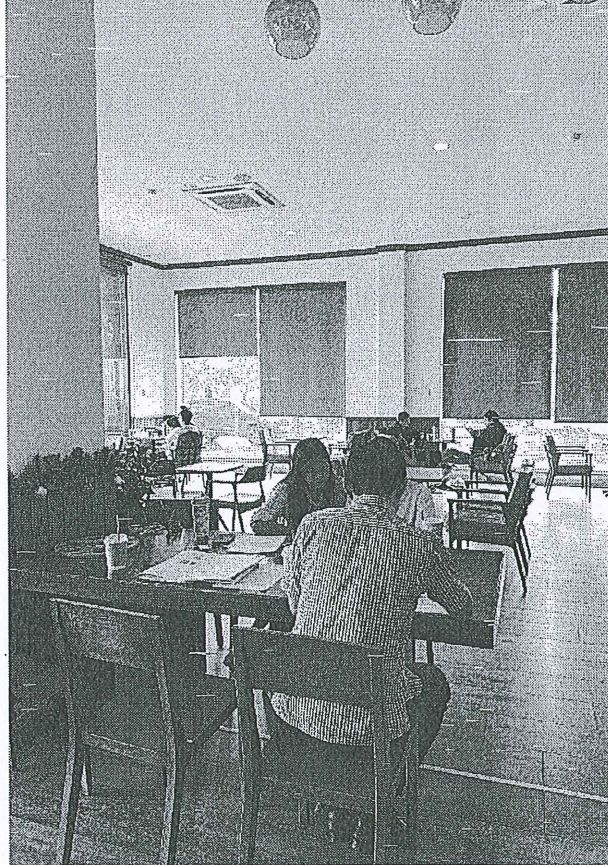
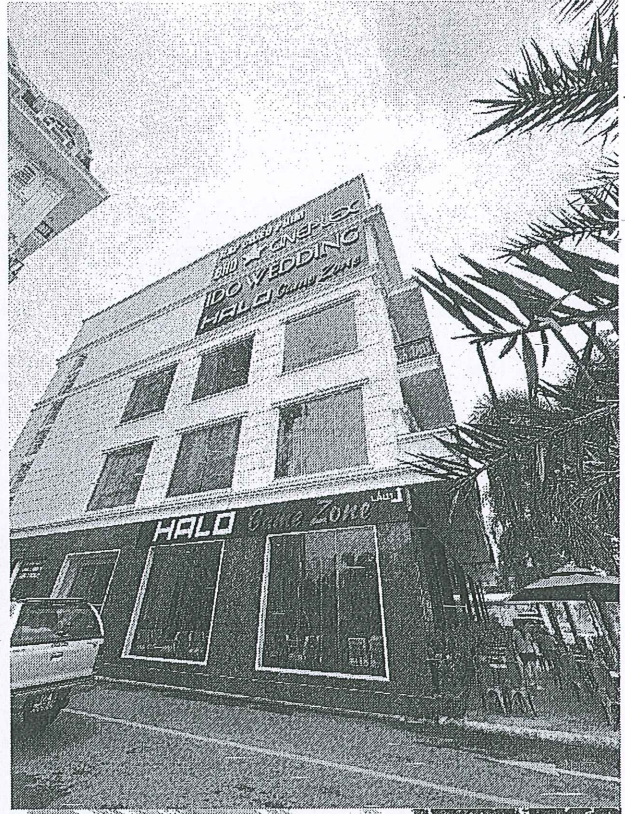


PHỤ LỤC I: HÌNH ẢNH

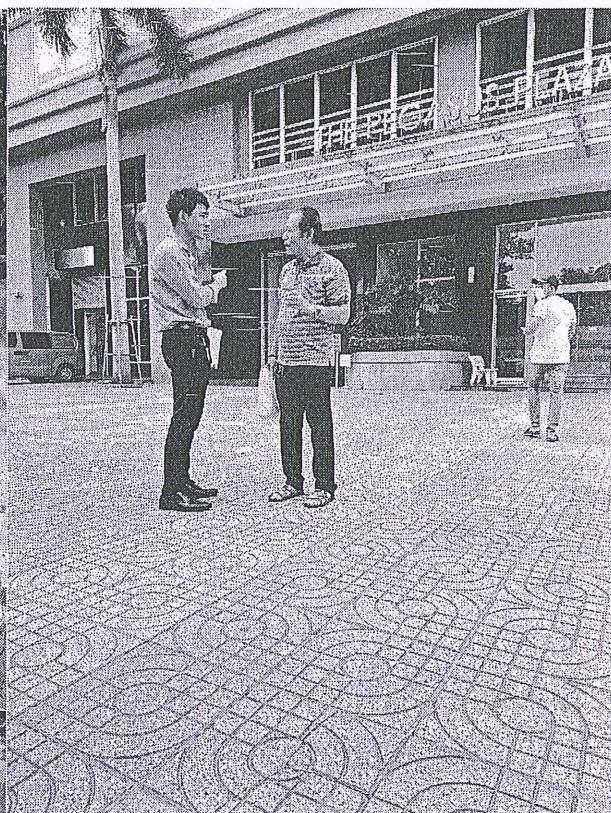
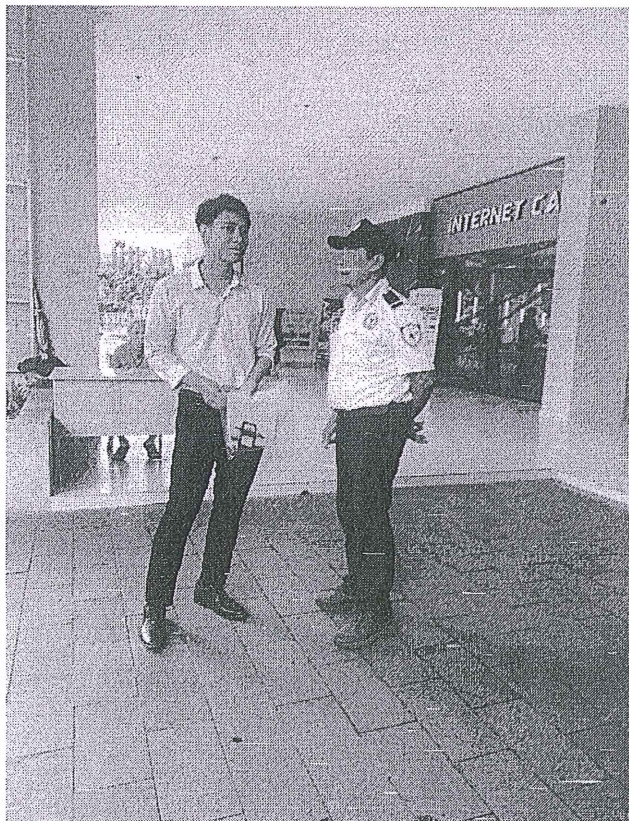




Hình ảnh điều tra thực tế tại Siêu thị Hoàng Đức



Hình ảnh điều tra thực tế tại khu hoạt động thương mại dịch vụ của Nhà hàng Khách sạn Ánh Dương



Hình ảnh khảo sát các căn hộ chung cư

PHỤ LỤC II

BẢNG TỔNG HỢP THÔNG TIN GIÁ ĐẤT THỊ TRƯỜNG

1. Thông tin về căn hộ chung cư

TT	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Thông tin về căn hộ chung cư		Thông tin về giá chuyển nhượng	
1	Phiếu điều tra số 1	Số căn	12-01	Thời điểm chuyển nhượng	23/06/2025
	- Người được điều tra: Nguyễn Thị Thu Thủy	DT (m ²)	107	Giá chuyển nhượng căn hộ (đồng)	3.150.000.000
		Địa chỉ	Chung cư Amber Court, phường Trần Biên	Đơn giá (đồng/m ²)	29.439.252
2	Phiếu điều tra số 2	Số căn	A.12A.09	Thời điểm chuyển nhượng	25/09/2024
	- Người được điều tra: Trần Thị Thúy	DT (m ²)	68,88	Giá chuyển nhượng căn hộ (đồng)	2.000.000.000
		Địa chỉ	Chung cư Pegasus, phường Trần Biên	Đơn giá (đồng/m ²)	29.036.005
3	Phiếu điều tra số 3	Số căn	A.9.18	Thời điểm chuyển nhượng	10/04/2025
	- Người được điều tra: Nguyễn Thị Thanh Hiếu	DT (m ²)	82,35	Giá chuyển nhượng căn hộ (đồng)	2.520.000.000
		Địa chỉ	Chung cư Pegasus, phường Trần Biên	Đơn giá (đồng/m ²)	30.601.093
4	Phiếu điều tra số 4	Số căn		Thời điểm chuyển nhượng	2025
	- Người được điều tra:	DT (m ²)		Giá chuyển nhượng căn hộ (đồng)	
		Địa chỉ	Chung cư Topaz Twins	Đơn giá (đồng/m ²)	37.000.000
5	Phiếu điều tra số 5	Số căn		Thời điểm chuyển nhượng	2025
	- Người được điều tra:	DT (m ²)		Giá chuyển nhượng căn hộ (đồng)	
		Địa chỉ	Chung cư Topaz Twins	Đơn giá (đồng/m ²)	50.000.000



