

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

(kèm Chứng thư tư vấn định giá đất số 1430 /TTKTTNMT ngày 14/8/2026 của
Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường)

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

Tài sản định giá là khu đất có hạ tầng giao thông kết nối đồng bộ tiếp giáp 3 tuyến đường giao thông có tên trong bảng giá đất gồm: đường Trương Định, đường Lê Quý Đôn – đoạn từ đầu tờ 31, thửa 81 đến đường Trương Định và đường Nguyễn Hữu Cánh – đoạn từ Trụ sở người mù đến đường Nguyễn Huệ. Khu đất nằm trong khu dân cư hiện hữu, gần Khu công nghiệp Bàu Xéo, có điều kiện thuận lợi về giao thông, kết nối khu vực, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ cũng như đáp ứng tốt nhu cầu an sinh xã hội.

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: ngày 25/5/2026.

- Căn cứ theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, 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.
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.
- Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

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

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.

- Căn cứ Quyết định 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định điều chỉnh hệ số giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

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

- Căn cứ theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Phương án đấu giá số 37/PA-TTPTQĐ ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về Đấu giá quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ theo Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại Khu phố 1, thị trấn Trảng Bom (quy mô khoảng 0,575 ha) huyện Trảng Bom.

- Căn cứ Văn bản số 4570/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 29/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý dự thảo phương án đấu giá thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính số 27/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và xác lập ngày 08/5/2026.

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

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

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

- Vị trí khu đất:

- **Vị trí:** Thuộc thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

+ Phía Đông giáp đường Trương Định.

+ Phía Tây giáp đất cây xăng Thành Thái.

+ Phía Nam giáp đường Nguyễn Hữu Cánh.

+ Phía Bắc giáp đường Lê Quý Đôn.

- Diện tích và loại đất định giá:

Tổng diện tích khu đất: 5.750,5 m². Trong đó:

c) Diện tích đấu giá: Đất ở tại nông thôn: 4.402,6 m².

d) Diện tích không đấu giá: 1.347,9m², gồm:

+ Đất cây xanh công viên: 318,2 m².

+ Đất giao thông: 1.029,7 m².

* Thời hạn sử dụng:

+ Đất ở: 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 Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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.

5.2 Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

- Căn cứ theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Phương án đấu giá số 37/PA-TTPTQĐ ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về Đấu giá quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố 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 ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026.



- Căn cứ Quyết định 03/2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 5 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai quy định điều chỉnh hệ số giá đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

*** Giá đất quy định tại bảng giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND là:**

TT	Vị trí 1	Giá đất ở (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch	Hệ số biến động thị trường	Giá x Hệ số
1	Đường Nguyễn Hữu Cánh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ	15.300.000	1,2	1	1,19	21.848.400
2	Đường Lê Quý Đôn - đoạn từ Đầu tờ 31, thửa 81 đến đường Trương Định	5.000.000	1,2	1	1,04	6.240.000

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

Khu đất định giá nằm trong khu dân cư hiện hữu, tiếp giáp khu dân cư theo quy hoạch của thị trấn Trảng Bom (nay là phường Trảng Bom). Đối diện khu đất, qua Quốc lộ 1 là Khu dân cư Bàu Xéo theo quy hoạch. Khu vực có hệ thống hạ tầng giao thông được đầu tư đồng bộ, kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông chính và các khu công nghiệp trên địa bàn.

Qua khảo sát thực tế khu đất và khu vực lân cận, nhận thấy khu đất tiếp giáp ba tuyến đường đã được quy định trong Bảng giá đất, thuộc khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và được quy hoạch chi tiết tổng thể mặt bằng. Khu đất cách Chợ Mới khoảng 200m và đối diện qua Quốc lộ 1 là Khu dân cư Bàu Xéo đã được đầu tư hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Các khu dân cư này có điều kiện phát triển, khả năng kết nối hạ tầng và mức độ hoàn thiện tương đồng với khu đất định giá, đồng thời là nơi phát sinh các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường.

Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn khảo sát, thu thập thông tin giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư theo quy hoạch thị trấn Trảng Bom và Khu dân cư Bàu Xéo làm cơ sở phân tích, so sánh và ước tính giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá.

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

- Căn cứ theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số

145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

Qua khảo sát thực tế khu đất và khu vực lân cận, nhận thấy khu đất định giá thuộc khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và được quy hoạch chi tiết tổng thể mặt bằng. Khu đất cách Chợ Mới khoảng 200m và đối diện qua Quốc lộ 1 là Khu dân cư Bàu Xéo đã được đầu tư hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Do có vị trí tương đồng, cùng được hưởng lợi từ hệ thống hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của khu vực. Vì vậy, Đơn vị tư vấn điều tra khảo sát chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu đất trên thông qua các Hợp đồng chuyển nhượng khai thác từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất làm cơ sở ước tính giá đất cụ thể cho khu đất đấu giá.

Các trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thu thập, rà soát có vị trí, loại đất và các đặc điểm tương đồng nhất định với tài sản định giá. Thông tin giao dịch được khai thác từ cơ sở dữ liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp. Việc lựa chọn các thửa đất so sánh được thực hiện theo đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

8. Lựa chọn áp dụng phương pháp định giá đất

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

- Căn cứ theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, 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 và Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

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

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

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

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: Khu đất đấu giá thực hiện dự án nhà ở liền kề, việc ước tính doanh thu và chi phí, hay thu nhập tại thời điểm định giá không có đủ cơ sở thực hiện. Do đó không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thu nhập trong việc xác định giá trị quyền sử dụng đất.

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

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

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin giá các hợp đồng chuyển nhượng đất ở; đối chiếu với các điều kiện áp dụng

phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về giá đất. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể.

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

9.1 Thông tin đầu vào để định giá đất.

- Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá trên địa bàn thành phố Đồng Nai chưa được xây dựng, chưa có sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản nên không có thông tin về giá đất được ghi nhận từ các cơ sở dữ liệu và tổ chức nêu trên.

- Trong thời gian khoảng 02 năm liền kề trước thời điểm định giá, trên địa bàn phường Trảng Bom không phát sinh trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Văn phòng Đăng ký Đất đai: Trên cơ sở đánh giá khu đất đấu giá, Đơn vị tư vấn khai thác các thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn phường Trảng Bom có vị trí, giá đất quy định và các yếu tố ảnh hưởng tương đồng nhất định để ước tính giá đất cụ thể cho thửa đất, khu đất cần định giá.

9.2 Đánh giá lựa chọn thông tin thu thập xác định giá mặt bằng chung.

Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Thống Nhất cung cấp số 1271/VPĐK.TB-TTLT ngày 20/7/2026, ghi nhận có 36 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Vị trí theo thông báo của Chi cục thuế
1	8	621	95,0	1.400.000.000	22/12/2025	Vị trí 1 khu dân cư và Tái định cư 5,3ha
2	9	804	132,5	3.250.000.000	13/07/2024	Vị trí 2 đường Hùng Đạo Vương - đoạn từ đường Hùng Vương đến đường An Dương Vương
3	9	986	348,3	5.000.000.000	09/02/2026	Vị trí 1 đường Hùng Vương - đường An Dương Vương
4	9	1642	115,0	2.500.000.000	24/04/2026	Vị trí 1 đường Lý Nam Đế - đoạn từ Giáp ranh thửa đất số 1825 tờ bản đồ số 9 đến đường An Dương Vương
5	9	1419	91,3	2.300.000.000	12/09/2025	Vị trí 2 đường Nguyễn Trãi - đoạn từ đường Lý Nam Đế đến đường An Dương Vương
6	12	613	90,0	2.300.000.000	07/05/2026	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ Ngô Quyền đến đường D6
7	12	537	100,0	1.800.000.000	03/10/2025	Vị trí 2 đường Ngô Quyền

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Vị trí theo thông báo của Chi cục thuế
8	14	49	100,0	3.000.000.000	24/04/2026	Vị trí 1 đường Ngô Quyền
9	15	681	108,0	2.000.000.000	03/04/2026	Vị trí 1 đường Lê Lợi đoạn đường Nguyễn Hữu Cảnh - đường An Dương Vương
10	12	886	232,8	4.150.000.000	25/06/2025	Vị trí 2 đường Hùng Vương đoạn từ Nguyễn Hoàng đến Ngô Quyền
11	16	122	120,7	6.500.000.000	22/08/2025	Vị trí 1 đường Lê Đại Hành - đoạn từ đường Nguyễn Huệ đến đường Lý Nam Đế
12	15	277	100,0	5.570.000.000	06/02/2026	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn đường Nguyễn Hoàng đến đường Ngô Quyền
13	15	733	116,7	3.000.000.000	30/12/2025	Vị trí 1 đường Hùng Vương đoạn từ Nguyễn Hoàng đến Ngô Quyền
14	15	769	106,4	4.000.000.000	22/04/2026	Vị trí 1 đường Trần Nhân Tông - đoạn đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương
15	15	768	164,5	6.000.000.000	22/04/2026	Vị trí 1 đường Trần Nhân Tông - đoạn đường Nguyễn Huệ đến đường Hùng Vương
16	15	796	105,0	5.400.000.000	07/05/2026	Vị trí 1 đường Nguyễn Huệ - đoạn đường Đinh Tiên Hoàng đến đường Ngô Quyền
17	9	1488	238,3	5.000.000.000	11/10/2024	Vị trí 2 đường Nguyễn Trãi - đoạn từ đường Lý Nam Đế đến đường An Dương Vương
18	12	162	90,0	1.500.000.000	18/04/2026	Vị trí 1 đường Ngô Quyền đoạn Nguyễn Hữu Cảnh đến đến đường An Dương Vương
19	8	622	95,0	1.400.000.000	22/12/2025	Vị trí 1 - Các đường còn lại khu dân cư TĐC 5,3ha thị trấn Trảng Bom
20	8	769	136,0	6.300.000.000	06/05/2026	Vị trí 1 - Các đường còn lại khu dân cư TĐC 5,3ha thị trấn Trảng Bom đoạn đường 30/4 - đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương
21	8	553	100,0	1.950.000.000	06/02/2026	Vị trí 1 - Các đường còn lại khu dân cư TĐC 5,3ha thị trấn Trảng Bom đoạn đường 30/4 - đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương
22	8	554	100,0	1.950.000.000	06/02/2026	Vị trí 1 - Các đường còn lại khu dân cư TĐC 5,3ha thị trấn Trảng Bom đoạn đường 30/4 - đoạn từ Quốc lộ 1 đến đường An Dương Vương
23	24	90	91,60	1.500.000.000	24/05/2025	Vị trí 1 ba đường nhựa mặt tiền chợ Mới (đường bao quanh chợ)

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Vị trí theo thông báo của Chi cục thuế
24	29	284	220,0	5.000.000.000	11/07/2024	Vị trí 2 đường Tỉnh 777
25	29	278	220,0	6.303.305.530	29/11/2024	Vị trí 2 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn có đường song hành) đường Trần Phú đến đường Tỉnh 777
26	29	165	130,0	2.600.000.000	18/03/2025	Vị trí 2 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn có đường song hành) đường Trần Phú đến đường Tỉnh 777
27	29	164	100,0	1.550.000.000	13/05/2024	Vị trí 2 đường Tỉnh 777
28	29	157	100,0	1.800.000.000	16/04/2026	Vị trí 1 đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777
29	29	1075	87,50	2.200.000.000	29/09/2025	Vị trí 2 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn có đường song hành) đường Trần Phú đến đường Tỉnh 777
30	29	1070	100,0	1.800.000.000	30/12/2024	Vị trí 2 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn có đường song hành) đường Trần Phú đến đường Tỉnh 777
31	29	1066	100,0	4.000.000.000	18/04/2026	vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777
32	29	1061	100,0	1.600.000.000	30/07/2024	vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777
33	29	1058	100,0	3.365.000.000	04/05/2026	vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777
34	29	1030	100,0	2.032.000.000	04/08/2025	Vị trí 2 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn có đường song hành) đường Trần Phú đến đường Tỉnh 777
35	29	1102	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	Vị trí 2 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn có đường song hành) đường Trần Phú đến đường Tỉnh 777
36	29	1103	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	Vị trí 2 Quốc lộ 1 (trừ những đoạn có đường song hành) đường Trần Phú đến đường Tỉnh 777

Trên cơ sở danh sách hợp đồng chuyển nhượng, Đơn vị tư vấn tiến hành rà soát thực địa và bản đồ địa chính xác định vị trí cho các thửa đất chuyển nhượng, cụ thể:

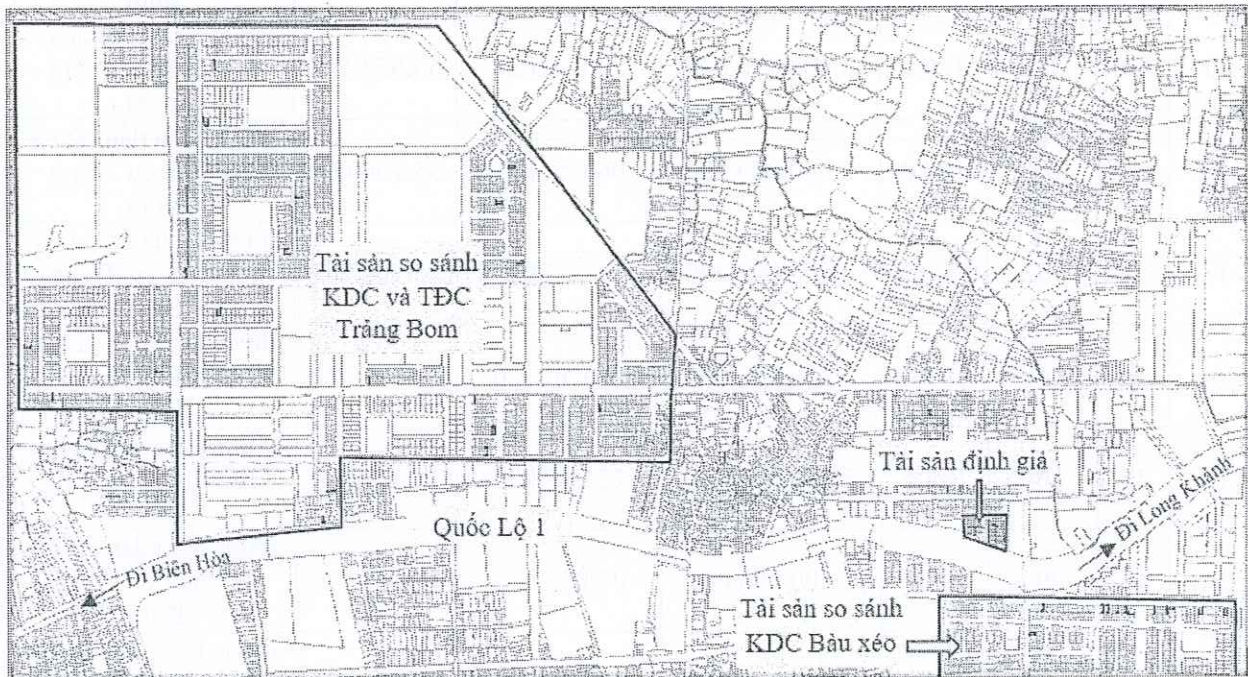
STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Ghi chú
1	8	621	95,0	1.400.000.000	22/12/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Ghi chú
2	9	804	132,5	3.250.000.000	13/07/2024	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
3	9	986	348,3	5.000.000.000	09/02/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
4	9	1642	115,0	2.500.000.000	24/04/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
5	9	1419	91,3	2.300.000.000	12/09/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
6	12	613	90,0	2.300.000.000	07/05/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
7	12	537	100,0	1.800.000.000	03/10/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
8	14	49	100,0	3.000.000.000	24/04/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
9	15	681	108,0	2.000.000.000	03/04/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
10	12	886	232,8	4.150.000.000	25/06/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
11	16	122	120,7	6.500.000.000	22/08/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
12	15	277	100,0	5.570.000.000	06/02/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
13	15	733	116,7	3.000.000.000	30/12/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
14	15	769	106,4	4.000.000.000	22/04/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
15	15	768	164,5	6.000.000.000	22/04/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
16	15	796	105,0	5.400.000.000	07/05/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
17	9	1488	238,3	5.000.000.000	11/10/2024	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
18	12	162	90,0	1.500.000.000	18/04/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
19	8	622	95,0	1.400.000.000	22/12/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
20	8	769	136,0	6.300.000.000	06/05/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
21	8	553	100,0	1.950.000.000	06/02/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
22	8	554	100,0	1.950.000.000	06/02/2026	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Ghi chú
23	24	90	91,6	1.500.000.000	24/05/2025	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
24	29	284	220,0	5.000.000.000	11/07/2024	Khu dân cư Bàu Xéo
25	29	278	220,0	6.303.305.530	29/11/2024	Khu dân cư Bàu Xéo
26	29	165	130,0	2.600.000.000	18/03/2025	Khu dân cư Bàu Xéo
27	29	164	100,0	1.550.000.000	13/05/2024	Khu dân cư Bàu Xéo
28	29	157	100,0	1.800.000.000	16/04/2026	Khu dân cư Bàu Xéo
29	29	1075	87,5	2.200.000.000	29/09/2025	Khu dân cư Bàu Xéo
30	29	1070	100,0	1.800.000.000	30/12/2024	Khu dân cư Bàu Xéo
31	29	1066	100,0	4.000.000.000	18/04/2026	Khu dân cư Bàu Xéo
32	29	1061	100,0	1.600.000.000	30/07/2024	Khu dân cư Bàu Xéo
33	29	1058	100,0	3.365.000.000	04/05/2026	Khu dân cư Bàu Xéo
34	29	1030	100,0	2.032.000.000	04/08/2025	Khu dân cư Bàu Xéo
35	29	1102	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	Khu dân cư Bàu Xéo
36	29	1103	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	Khu dân cư Bàu Xéo

Trong 36 trường hợp chuyển nhượng có 23 trường hợp chuyển nhượng có vị trí tại Khu dân cư và Tái định cư thị trấn Trảng Bom (nay là phường Trảng Bom) thuộc các tờ bản đồ số: 8, 9, 12, 14, 15, 16, 24 và 13 trường hợp chuyển nhượng tại Khu dân cư Bàu Xéo thuộc tờ bản đồ 29.

Tài sản so sánh tại KDC Trảng Bom và KDC Bàu Xéo tại phường Trảng Bom



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

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Giá đất (đồng/m ²)	Ghi chú
1	8	621	95,0	1.400.000.000	22/12/2025	14.736.842	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
2	9	804	132,5	3.250.000.000	13/07/2024	24.528.302	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
3	9	986	348,3	5.000.000.000	09/02/2026	14.355.441	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
4	9	1642	115,0	2.500.000.000	24/04/2026	21.739.130	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
5	9	1419	91,3	2.300.000.000	12/09/2025	25.191.676	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
6	12	613	90,0	2.300.000.000	07/05/2026	25.555.556	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
7	12	537	100,0	1.800.000.000	03/10/2025	18.000.000	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
8	14	49	100,0	3.000.000.000	24/04/2026	30.000.000	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
9	15	681	108,0	2.000.000.000	03/04/2026	18.518.519	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
10	12	886	232,8	4.150.000.000	25/06/2025	17.826.460	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
11	16	122	120,7	6.500.000.000	22/08/2025	53.852.527	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
12	15	277	100,0	5.570.000.000	06/02/2026	55.700.000	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
13	15	733	116,7	3.000.000.000	30/12/2025	25.706.941	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
14	15	769	106,4	4.000.000.000	22/04/2026	37.593.985	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
15	15	768	164,5	6.000.000.000	22/04/2026	36.474.164	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
16	15	796	105,0	5.400.000.000	07/05/2026	51.428.571	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
17	9	1488	238,3	5.000.000.000	11/10/2024	20.981.956	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Giá đất (đồng/m ²)	Ghi chú
18	12	162	90,0	1.500.000.000	18/04/2026	16.666.667	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
19	8	622	95,0	1.400.000.000	22/12/2025	14.736.842	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
20	8	769	136,0	6.300.000.000	06/05/2026	46.323.529	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
21	8	553	100,0	1.950.000.000	06/02/2026	19.500.000	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
22	8	554	100,0	1.950.000.000	06/02/2026	19.500.000	thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom
23	24	90	91,6	1.500.000.000	24/05/2025	16.375.546	Khu dân cư Bàu Xéo
Bình quân mặt bằng Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom						27.186.637	
24	29	284	220,0	5.000.000.000	11/07/2024	22.727.273	Khu dân cư Bàu Xéo
25	29	278	220,0	6.303.305.530	29/11/2024	28.651.389	Khu dân cư Bàu Xéo
26	29	165	130,0	2.600.000.000	18/03/2025	20.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
27	29	164	100,0	1.550.000.000	13/05/2024	15.500.000	Khu dân cư Bàu Xéo
28	29	157	100,0	1.800.000.000	16/04/2026	18.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
29	29	1075	87,5	2.200.000.000	29/09/2025	25.142.857	Khu dân cư Bàu Xéo
30	29	1070	100,0	1.800.000.000	30/12/2024	18.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
31	29	1066	100,0	4.000.000.000	18/04/2026	40.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
32	29	1061	100,0	1.600.000.000	30/07/2024	16.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
33	29	1058	100,0	3.365.000.000	04/05/2026	33.650.000	Khu dân cư Bàu Xéo
34	29	1030	100,0	2.032.000.000	04/08/2025	20.320.000	Khu dân cư Bàu Xéo
35	29	1102	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	16.698.600	Khu dân cư Bàu Xéo
36	29	1103	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	16.698.600	Khu dân cư Bàu Xéo
Bình quân mặt bằng Khu dân cư Bàu Xéo						22.414.517	
Bình quân mặt bằng toàn khu						25.463.371	

Trên cơ sở 36 trường hợp có giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mức giá bình quân mặt bằng toàn khu là **25.463.371 đồng**, Trong đó:

+ Tại các trường hợp chuyển nhượng thuộc Khu dân cư và Tái định cư thị trấn Trảng Bom (nay phường Trảng Bom) giá mặt bằng chung bằng cách bình quân số học giá hợp đồng chuyển nhượng là: **27.186.637 đồng/m²**.

+ Tại khu dân cư Bàu Xéo giá mặt bằng chung bằng cách bình quân số học giá hợp đồng chuyển nhượng là: **22.414.517 đồng/m²**.

9.3 Lựa chọn thông tin tài sản so sánh để ước tính giá đất cụ thể.

Căn cứ khoản 3 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/5/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, quy định về việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh theo thứ tự ưu tiên như sau:

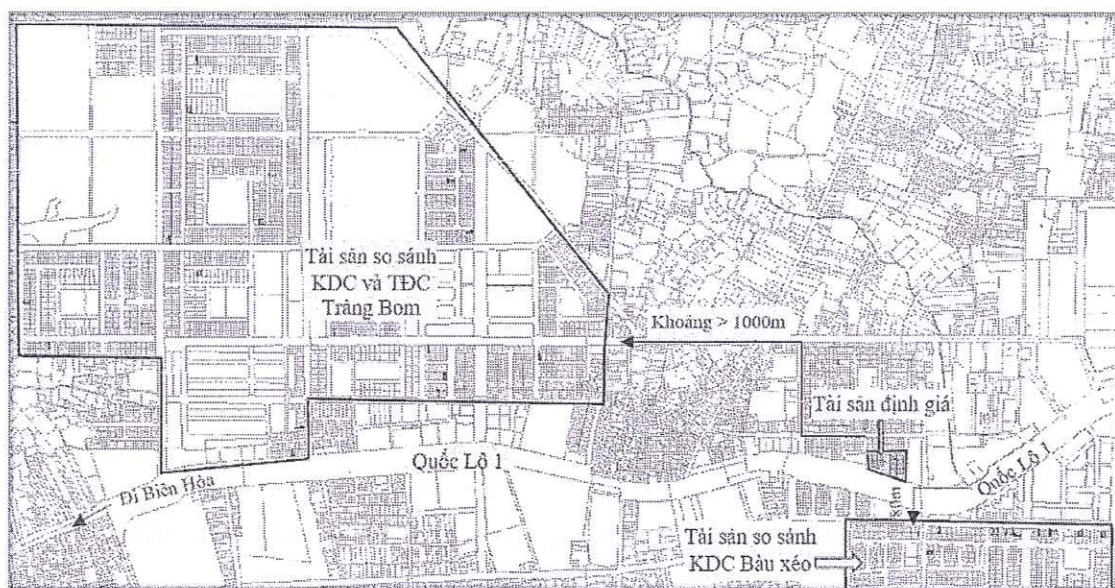
1. Khoảng cách gần nhất
2. Tương đồng nhất định
3. Thông tin gần nhất đến thời điểm định giá

*** Đánh giá Lựa chọn thông tin tài sản so sánh:**

a. Về khoảng cách:

- Các thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Khu dân cư và Tái định cư Trảng Bom điều tra thuộc các tuyến đường có tên trong Bảng giá quy định được UBND thành phố Đồng Nai ban hành và được phân bố trên các tuyến đường có lộ giới khác nhau; có khoảng cách đến khu đất đấu giá trên 1000m.

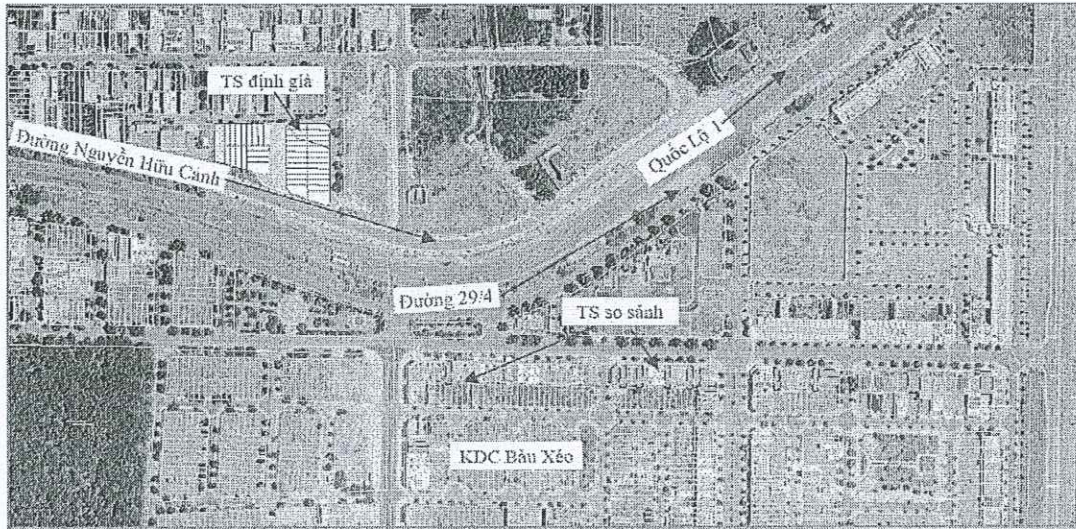
- Các thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc Khu dân cư Bàu Xéo nằm đối diện Khu đất đấu giá được ngăn cách bởi đường Quốc lộ 1 (có lộ giới khoảng 78m). Do đó, Tài sản so sánh thuộc Khu dân cư Bàu Xéo có khoảng cách gần hơn đến Tài sản định giá.



b. Tương đồng nhất định:

Các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh đều nằm trong hai khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng giao thông được đầu tư đồng bộ, khả năng kết nối thuận lợi với các tiện ích và dịch vụ trong khu vực. Do đó, các thửa đất này có đặc điểm tương đồng với khu đất đấu giá, đảm bảo tính đại diện để xem xét, đánh giá mặt bằng giá đất chung trên thị trường.

Tuy nhiên, đối với khu dân cư Bàu Xéo được xác định tiếp giáp với Đường 29 tháng 4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777 (đường song hành) có giá quy định trong Bảng giá 15.300.000 đồng/m², có vị trí tương đồng với Tài sản định giá (tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cánh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ có giá quy định là: 15.300.000 đồng/m²). Vì vậy, Đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất chuyển nhượng tại khu trên làm tài sản so sánh để ước tính giá đất cụ thể cho khu đất đấu giá.



⇒ Từ các đánh giá trên, Đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất chuyển nhượng trong khu dân cư Bàu Xéo làm cơ sở để ước tính giá đất cho thửa đất, khu đất cần định giá. Cụ thể:

STT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Giá đất (đồng/m ²)	Ghi chú
1	29	284	220,0	5.000.000.000	11/07/2024	22.727.273	Khu dân cư Bàu Xéo
2	29	278	220,0	6.303.305.530	29/11/2024	28.651.389	Khu dân cư Bàu Xéo
3	29	165	130,0	2.600.000.000	18/03/2025	20.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
4	29	164	100,0	1.550.000.000	13/05/2024	15.500.000	Khu dân cư Bàu Xéo
5	29	157	100,0	1.800.000.000	16/04/2026	18.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
6	29	1075	87,5	2.200.000.000	29/09/2025	25.142.857	Khu dân cư Bàu Xéo
7	29	1070	100,0	1.800.000.000	30/12/2024	18.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
8	29	1066	100,0	4.000.000.000	18/04/2026	40.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
9	29	1061	100,0	1.600.000.000	30/07/2024	16.000.000	Khu dân cư Bàu Xéo
10	29	1058	100,0	3.365.000.000	04/05/2026	33.650.000	Khu dân cư Bàu Xéo
11	29	1030	100,0	2.032.000.000	04/08/2025	20.320.000	Khu dân cư Bàu Xéo
12	29	1102	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	16.698.600	Khu dân cư Bàu Xéo
13	29	1103	95,0	1.586.367.000	03/06/2024	16.698.600	Khu dân cư Bàu Xéo
Bình quân mặt bằng						22.414.517	

Qua rà soát hồ sơ chuyển nhượng tại Khu dân cư Bàu Xéo, Đơn vị tư vấn nhận thấy các hợp đồng chuyển nhượng đều bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở được xây dựng theo quy hoạch chi tiết của khu dân cư). Do đó, để xác định giá trị quyền sử dụng đất của các tài sản so sánh, Đơn vị tư vấn thực hiện ước tính giá trị nhà ở gắn liền với đất trên cơ sở thông tin về nghĩa vụ tài chính tại Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính, hồ sơ hoàn công của công trình và hợp đồng chuyển nhượng; sau đó ước tính chiết trừ giá trị nhà ở khỏi tổng giá trị chuyển nhượng nhằm xác định giá trị quyền sử dụng đất làm cơ sở so sánh.

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Tài sản (nhà ở)	Giá đất (đồng/m ²)
1	29	284	220,0	5.000.000.000	11/07/2024	1.137.000.000	17.559.091
2	29	278	220,0	6.303.305.530	29/11/2024	300.000.000	27.287.752
3	29	165	130,0	2.600.000.000	18/03/2025	1.416.118.660	9.106.780
4	29	164	100,0	1.550.000.000	13/05/2024	950.000.000	6.000.000
5	29	157	100,0	1.800.000.000	16/04/2026	950.000.000	8.500.000
6	29	1075	87,5	2.200.000.000	29/09/2025	917.215.200	14.660.398
7	29	1070	100,0	1.800.000.000	30/12/2024	984.981.600	8.150.184
8	29	1066	100,0	4.000.000.000	18/04/2026	984.981.600	30.150.184
9	29	1061	100,0	1.600.000.000	30/07/2024	984.981.600	6.150.184
10	29	1058	100,0	3.365.000.000	04/05/2026	984.981.600	23.800.184
11	29	1030	100,0	2.032.000.000	04/08/2025	1.612.000.000	4.200.000
12	29	1102	95,0	1.586.376.000	03/06/2024	937.992.000	6.825.095
13	29	1103	95,0	1.586.376.000	03/06/2024	937.992.000	6.825.095

Đánh giá: Qua rà soát các hồ sơ chuyển nhượng tại Khu dân cư Bàu Xéo, nhận thấy một số hợp đồng có đơn giá thấp hơn mức giá đất quy định đối với cùng tuyến đường tại Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai (vị trí khu đất tiếp giáp Đường 29 tháng 4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777 có giá quy định 15.300.000 đồng/m²). Trên cơ sở đối chiếu với kết quả khảo sát thực tế và mặt bằng giá giao dịch phổ biến trong khu vực, Đơn vị tư vấn xác định các trường hợp này chưa phản ánh đầy đủ giá trị thị trường, do đó không đưa vào tính giá bình quân của khu dân cư. Việc loại trừ các trường hợp này nhằm bảo đảm mặt bằng giá được xác định khách quan, đại diện cho các giao dịch phổ biến và làm cơ sở lựa chọn tài sản so sánh phù hợp:

T	T	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Tài sản (nhà)	Giá đất (đồng/m ²)	Đánh giá
1	29	284	220,0	5.000.000.000	11/07/2024	1.137.000.000	17.559.091	Chọn
2	29	278	220,0	6.303.305.530	29/11/2024	300.000.000	27.287.752	Chọn
3	29	165	130,0	2.600.000.000	18/03/2025	1.416.118.660	9.106.780	không chọn
4	29	164	100,0	1.550.000.000	13/05/2024	950.000.000	6.000.000	không chọn
5	29	157	100,0	1.800.000.000	16/04/2026	950.000.000	8.500.000	không chọn

T T	T ờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Giá HĐCN (đồng)	Ngày chuyển nhượng	Tài sản (nhà)	Giá đất (đồng/m ²)	Đánh giá
6	29	1075	87,5	2.200.000.000	29/09/2025	917.215.200	14.660.398	không chọn
7	29	1070	100,0	1.800.000.000	30/12/2024	984.981.600	8.150.184	không chọn
8	29	1066	100,0	4.000.000.000	18/04/2026	984.981.600	30.150.184	Chọn
9	29	1061	100,0	1.600.000.000	30/07/2024	984.981.600	6.150.184	không chọn
10	29	1058	100,0	3.365.000.000	04/05/2026	984.981.600	23.800.184	Chọn
11	29	1030	100,0	2.032.000.000	04/08/2025	1.612.000.000	4.200.000	không chọn
12	29	1102	95,0	1.586.376.000	03/06/2024	937.992.000	6.825.095	không chọn
13	29	1103	95,0	1.586.376.000	03/06/2024	937.992.000	6.825.095	không chọn

*** Tài sản so sánh sau khi đánh giá:**

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Tài sản nhà trên đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	29	284	220,0	11/07/2024	5.000.000.000	1.137.000.000	17.559.091
2	29	278	220,0	29/11/2024	6.303.305.530	300.000.000	27.287.752
3	29	1066	100,0	18/04/2026	4.000.000.000	984.981.600	30.150.184
4	29	1058	100,0	04/05/2026	3.365.000.000	984.981.600	23.800.184
Bình quân							24.699.303

Trên cơ sở 36 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thu thập được, Giá đất mặt bằng chung toàn khu tại khu vực cần định giá là **25.463.371** đồng/m².

Giá đất bình quân tại khu dân cư Bàu Xéo là **24.699.303** đồng/m², Do đó Đơn vị tư vấn lựa chọn 03/04 tài sản so sánh có giá gần mặt bằng chung và thông tin gần nhất đến thời điểm định giá làm cơ sở ước tính giá đất cho khu đất đấu giá, cụ thể:

TT	Tờ	Thửa	Diện tích (m ²)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng (đồng)	Tài sản nhà trên đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)
1	29	278	220,0	29/11/2024	6.303.305.530	300.000.000	27.287.752
2	29	1066	100,0	18/04/2026	4.000.000.000	984.981.600	30.150.184
3	29	1058	100,0	04/05/2026	3.365.000.000	984.981.600	23.800.184

9.4 Ước tính giá đất ở liên kế dự án.

- Căn cứ theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Phương án đấu giá số 37/PA-TTPTQĐ ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất về Đấu giá quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

- Căn cứ theo Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại Khu phố 1, thị trấn Trảng Bom (quy mô khoảng 0,575 ha) huyện Trảng Bom.

* Cơ cấu phân lô đất ở như sau:

Lộ giới	Hạng mục	Số lô	Diện tích	Ghi chú
9m	Lô thường	7	699,96	Đường Lê Quý Đôn
13m	Lô thường	11	1.099,88	Đường Trương Định
13m	Lô góc	2	329,04	Đường Trương Định
15m	Lô thường	13	1.301,63	Đường nội bộ
15m	Lô góc	4	581,42	Đường nội bộ
20m	Lô thường	4	390,33	Đường Nguyễn Hữu Cảnh
Tổng		41	4.402,6	

Qua xem xét cơ cấu phân lô, các lô đất liên kế trong khu đấu giá đều tiếp giáp các tuyến đường đã được quy định giá tại Bảng giá đất do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành. Đồng thời, khu đất đấu giá có quy mô tương đối nhỏ, với tổng diện tích khoảng 4.402,6 m², gồm 41 lô đất, nên sự khác biệt về lộ giới giữa các tuyến đường không làm phát sinh chênh lệch đáng kể về khả năng khai thác và giá trị thị trường của các lô đất.

Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn xác định giá đất đối với các lô liên kế tiếp giáp các tuyến đường khác nhau trên cơ sở vận dụng tỷ lệ chênh lệch (%) giữa các tuyến đường theo Bảng giá đất do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành, nhằm phản ánh sự khác biệt về vị trí và lộ giới của từng tuyến đường, đồng thời bảo đảm tính thống nhất, khách quan và phù hợp với điều kiện thực tế của khu đất đấu giá.

9.4.1 Ước tính giá đất ở liền kề tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cảnh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ.

9.4.1.1 Ước tính giá bán lô nội bộ liền kề.

a. Thu thập thông tin thị trường.

- Tài sản định giá tiếp giáp với 3 đường giao thông hiện hữu, trong đó một mặt tiếp giáp với đường Nguyễn Hữu Cảnh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ (đường song hành với Quốc lộ 1) có giá quy định là: 15.300.000 đồng/m².

- Tài sản so sánh là các thửa đất thuộc khu dân cư Bàu Xéo được quy hoạch chi tiết có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hoàn chỉnh nằm tiếp giáp đường 29 tháng 4 - đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777 (đường song hành với Quốc lộ 1) có giá quy định là: 15.300.000 đồng/m².

Nhận thấy, tài sản so sánh (TSSS) có vị trí đối diện với khu đất đấu giá (TSDG) được ngăn cách bởi đường Quốc lộ 1 nên Đơn vị tư vấn chọn tài sản thuộc khu dân cư trên làm cơ sở ước tính giá đất cụ thể:

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Vị trí		vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777	vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777	vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777
2	Thời điểm chuyển nhượng		29/11/2024	18/04/2026	04/05/2026
3	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
4	Thông tin tài sản trên đất			Nhà	Nhà
4.1	Tổng diện tích		220,0	100,0	100,0
4.2	Loại đất		Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
4.3	Diện tích đất ở		220,0	100,0	100,0
5	Giá bán BĐS		6.303.305.530	4.000.000.000	3.365.000.000

Qua rà soát hồ sơ chuyển nhượng của 03 tài sản so sánh nêu trên, Đơn vị tư vấn nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng của TSS2 và TSS3 bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở). Do đó, để xác định giá trị quyền sử dụng đất của các tài sản so sánh, Đơn vị tư vấn thực hiện ước tính giá trị tài sản gắn liền với đất và chiết trừ khỏi tổng giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng, từ đó xác định giá trị đất làm cơ sở so sánh với tài sản định giá.

- Căn cứ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng để làm căn cứ bồi thường khi thu hồi đất, bán nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn Đồng Nai. Tại phụ lục Id hướng dẫn xác định tỷ lệ còn lại của các kết cấu chính là:

STT	Kết cấu	Tỷ lệ còn lại					
		>80%	70%-80%	60%-70%	50%-60%	40%-50%	<40%
1	Kết cấu bằng bê tông cốt thép (khung cột, dầm, sàn, tấm bê tông)	Lớp trát bảo vệ bị bong tróc, bê tông bắt đầu bị nứt	Bê tông cốt thép bắt đầu bị rỉ	Bê tông có nhiều vết nứt, cốt thép có chỗ bị cong vênh	Kết cấu bắt đầu cong vênh	Bê tông bị nứt rạn nhiều chỗ, cốt thép bị đứt nhiều chỗ	Kết cấu mất khả năng chống đỡ, cần sửa chữa hoặc phá bỏ
2	Kết cấu bằng gạch (móng cột tường)	Lớp trát bảo vệ bắt đầu bong	Vết nứt rộng trong	Lớp trát bảo vệ bong tróc nhiều, có vết nứt rộng	Nhiều chỗ gạch bắt đầu mục, vỡ	Các vết nứt thông suốt bề mặt có	Hầu hết kết cấu bị rạn, nứt nhiều chỗ bị

		tróc, sâu có vết nứt nhỏ	tường gạch		kết cấu bị thấm nước	chỗ bị cong vênh, đổ	đổ hay hỏng hoàn toàn
3	Kết cấu bằng gỗ hoặc sắt (kết cấu đỡ mái)	Bắt đầu bị mối mọt hoặc bị rỉ	Bị mối mọt tại nhiều chỗ	Bị mục hoặc rỉ ăn sâu nhiều chỗ, kết cấu bắt đầu bị cong vênh	Kết cấu bị cong vênh nhiều, có chỗ bắt đầu bị nứt	Kết cấu bị cong vênh nhiều, nhiều chỗ đứt rời	Nhiều chỗ đứt rời, mất khả năng chống đỡ cần sửa chữa hoặc phá bỏ
4	Mái bằng ngói, tôn Fibro xi măng	Diện tích mái bị hư hỏng <20%	Diện tích mái bị hư hỏng 20%-30%	Diện tích mái bị hư hỏng 30%-40%	Diện tích mái bị hư hỏng 40%-50%	Diện tích mái bị hư hỏng 50%-60%	Diện tích mái bị hư hỏng >60%

- Căn cứ Quyết định số 52/2025/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành bảng giá tính lệ phí thuớc bạ đối với nhà trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tại mục 3, Điều 3 quy định tỷ lệ phần trăm (%) chất lượng còn lại đối với nhà để tính lệ phí thuớc bạ là:

Đơn vị tính (%)

Thời gian đã sử dụng	Nhà biệt thự	CẤP I	CẤP II	CẤP III	CẤP IV
Dưới 5 năm	95	95	90	90	80
Từ 5 đến 10 năm	85	85	80	80	65
Trên 10 năm đến 20 năm	70	70	60	55	35
Trên 20 năm đến 50 năm	50	50	40	35	25
Trên 50 năm	35	35	25	25	20

- Tham khảo Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai giữa chủ đầu tư Công ty cổ phần Thống Nhất và các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng thì giá xây dựng căn nhà theo dự án: Nhà cấp 3, hệ số Hạng 1 - Mái bê tông, cấp hạng nhà ở, công trình cấp 3, số tầng 3 với diện tích sàn 252m² là: 984.891.600 đồng (nhà được thể hiện trong bản vẽ nghiệm thu hoàn công nhà năm 2022 và hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà giữa chủ đầu tư với cá nhân).

- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng năm 2026 và bản vẽ nghiệm thu hoàn công nhà năm 2022 (nhà đã sử dụng 04 năm tính đến thời điểm chuyển nhượng) kết hợp khảo sát hiện trạng, Đơn vị tư vấn đánh giá tỷ lệ hao mòn căn nhà tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10%. Như vậy, Giá bán bất động sản sau khi chiết trừ tài sản nhà là:

T T	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Vị trí		vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777	vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777	vị trí 1 Đường 29/4 đoạn từ đường Trần Phú đến đường 30/4 và đoạn từ đường Trường Chinh đến đường Tỉnh 777

2	Thời điểm chuyển nhượng		29/11/2024	18/04/2026	04/05/2026
3	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất		Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
4	Thông tin bất động sản				
4.1	Tổng diện tích		220,0	100,0	100,0
4.2	Loại đất		Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn	Đất ở nông thôn
4.3	Diện tích đất ở		220,0	100,0	100,0
4.4	Diện tích đất nông nghiệp		-	-	-
4.5	Giá bán BĐS		6.303.305.530	4.000.000.000	3.365.000.000
5	Thông tin tài sản trên đất				
5.1	Diện tích sàn xây dựng			252,0	252,0
	- Diện tích xây dựng			80,0	80,0
	- Số tầng			3	3
	- Cấp nhà			Nhà cấp 3, hệ số Hạng 1	Nhà cấp 3, hệ số Hạng 1
5.2	Tỷ lệ hao mòn			10%	10%
	- Năm xây dựng			2024	2024
	- Số năm đã sử dụng			2026	2026
5.3	Tỷ lệ hao mòn			10%	10%
	- Chi phí xây nhà			984.891.600	984.891.600
5.4	Giá trị hao mòn nhà			98.489.160	98.489.160
5.5	Giá trị còn lại (hiện tại) ngôi nhà			886.402.440	886.402.440
6	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		6.003.305.530	3.113.597.560	2.478.597.560
7	Diện tích thửa đất (m²)		220,0	100,0	100,0
8	Giá đất chuyển nhượng làm tròn (đồng/m²)		27.287.752	31.135.976	24.785.976

b. 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:

- Tài sản định giá có hạ tầng giao thông kết đồng bộ nằm trong khu dân cư hiện hữu có khoảng cách đến Chợ Mới Trảng Bom khoảng 200m thuận lợi hơn tài sản so sánh nằm trong khu dân cư Bàu Xéo có khoảng cách đến chợ khoảng trên 3000m (do bị ngăn cách bởi dải phân cách đường Quốc lộ 1).

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

- Tài sản định giá nằm trong khu dân cư hiện hữu nên có mật độ dân cư đông đúc hơn so với tài sản so sánh nằm trong khu dự án Bàu Xéo nên nên mật độ dân cư xung quanh còn thưa thớt.

Căn cứ điểm h4 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Yếu tố mật độ dân cư chênh lệch tối đa 5%; Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng 5%.

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích thửa đất (m ²)		220,0	100,0	100,0
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		6.003.305.530	3.113.597.560	2.478.597.560
3	Giá đất chuyển nhượng làm tròn(đ/m ²)		27.287.752	31.135.976	24.785.976
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
4.1	Vị trí địa điểm (khoảng cách đến chợ mới Trảng Bom)	Khoảng cách đến chợ mới Trảng Bom khoảng 200m	Khoảng cách đến chợ mới Trảng Bom khoảng trên 3000m (do bị ngăn bởi dải phân cách đường Quốc lộ 1)	Khoảng cách đến chợ mới Trảng Bom khoảng trên 3000m (do bị ngăn bởi dải phân cách đường Quốc lộ 1)	Khoảng cách đến chợ mới Trảng Bom khoảng trên 3000m (do bị ngăn bởi dải phân cách đường Quốc lộ 1)
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng)		4.816.288	5.495.500	4.374.725
4.2	Yếu tố mật độ dân cư	Nằm trong khu dân cư hiện hữu đông đúc	Nằm trong khu dự án Bàu Xéo nên nên mật độ dân cư xung quanh còn thưa thớt	Nằm trong khu dự án Bàu Xéo nên nên mật độ dân cư xung quanh còn thưa thớt	Nằm trong khu dự án Bàu Xéo nên nên mật độ dân cư xung quanh còn thưa thớt
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng)		1.435.336	1.637.752	1.303.742
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	33.539.376	38.269.228	30.464.443
6	Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	34.091.016			
7	Làm tròn (đồng/m ²)	34.091.000			

* Giá thửa đất cần định giá:

$$\frac{33.539.376 + 38.269.228 + 30.464.443}{3} = 34.091.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ (làm tròn: 34.091.000 đồng)}$$

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đồng/m ²)	34.091.016	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	1,64%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	-10,92%	<10%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	11,90%	<10%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán sản phẩm các lô đất ở nền liền kề đường Nguyễn Hữu Cảnh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ là: **34.091.000** đồng/m².

9.4.1.2 Ước tính giá bán lô góc liền kề.

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

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

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

⇒ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) đất ở liền kề đường Nguyễn Hữu Cảnh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ là: 34.091.000 đồng + (34.091.000 đồng x 25,00%) = 42.613.750 đồng/m².

9.4.2 Ước tính giá đất ở liền kề tiếp giáp đường Lê Quý Đôn - đoạn từ Đầu tờ 31, thửa 81 đến đường Trương Định.

9.4.2.1 Ước tính giá bán lô nội bộ liền kề.

Qua rà soát cơ cấu phân lô, các lô đất liền kề trong khu đấu giá đều tiếp giáp các tuyến đường đã được quy định giá tại Bảng giá đất do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành. Đồng thời, khu đất đấu giá có quy mô tương đối nhỏ, với tổng diện tích khoảng 4.402,6 m², gồm 41 lô đất, nên sự khác biệt về lộ giới giữa các tuyến đường không làm phát sinh chênh lệch đáng kể về khả năng khai thác và giá trị thị trường của các lô đất.

Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn xác định giá đất đối với các lô liền kề tiếp giáp các tuyến đường khác nhau trên cơ sở vận dụng tỷ lệ chênh lệch (%) giữa các tuyến đường theo Bảng giá đất do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành, nhằm phản ánh sự khác biệt về vị trí và lộ giới của từng tuyến đường, đồng thời bảo đảm tính thống nhất, khách quan và phù hợp với điều kiện thực tế của khu đất đấu giá.

Giá đất theo quy định UBND tỉnh:

TT	Vị trí 1	Giá đất ở (đồng/m ²)	HSĐC theo quy hoạch	HSBĐ thị trường	Giá đất x Hệ số	Chênh lệch
1	Đường Nguyễn Hữu Cảnh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ	15.300.000	1	1,19	18.207.000	3,50
2	Đường Lê Quý Đôn - đoạn từ Đầu tờ 31, thửa 81 đến đường Trương Định	5.000.000	1	1,04	5.200.000	

- Tỷ lệ chênh lệch giữa 2 tuyến đường là 3,5 lần (tương đương 35%)

- Căn cứ điểm a2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Áp dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

⇒ Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành là: 30%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa 2 tuyến đường là:

$$\frac{100\% - 130\%}{130\%} = -23,08\%$$

⇒ Giá bán đất ở lô nội bộ liền kề tiếp giáp đường Lê Quý Đôn - đoạn từ Đầu từ 31, thửa 81 đến đường Trương Định là: 34.091.000 đồng - (34.091.000 đồng x 23,00%) = 26.223.000 đồng/m².

9.4.2.2 Ước tính giá bán lô góc liền kề.

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

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

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

⇒ Giá bán đất ở lô góc liền kề tiếp giáp đường Lê Quý Đôn - đoạn từ đầu từ 31, thửa 81 đến đường Trương Định là: 26.223.000 đồng + (26.223.000 đồng x 25,00%) = 32.778.750 đồng/m².

9.4.3 Ước tính giá đất ở liền kề tiếp giáp đường Trương Định.

9.4.3.1 Ước tính giá bán lô nội bộ liền kề.

Qua xem xét cơ cấu phân lô, các lô đất liền kề trong khu đấu giá đều tiếp giáp các tuyến đường đã được quy định giá tại Bảng giá đất do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành. Đồng thời, khu đất đấu giá có quy mô tương đối nhỏ, với tổng diện tích khoảng 4.402,6 m², gồm 41 lô đất, nên sự khác biệt về lộ giới giữa các tuyến đường không làm phát sinh chênh lệch đáng kể về khả năng khai thác và giá trị thị trường của các lô đất.

Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn xác định giá đất đối với các lô liền kề tiếp giáp các tuyến đường khác nhau trên cơ sở vận dụng tỷ lệ chênh lệch (%) giữa các tuyến đường theo Bảng giá đất do UBND tỉnh Đồng Nai ban hành, nhằm phản ánh sự khác

biệt về vị trí và lộ giới của từng tuyến đường, đồng thời bảo đảm tính thống nhất, khách quan và phù hợp với điều kiện thực tế của khu đất đấu giá.

Giá đất theo quy định UBND tỉnh:

TT	Vị trí 1	Giá đất ở (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh theo quy hoạch	Hệ số biến động thị- trường	Giá đất x Hệ số	Chênh lệch
1	Đường Nguyễn Hữu Cánh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ	15.300.000	1	1,19	18.207.000	3,31
2	Đường Trương Định	5.000.000	1	1,10	6.600.000	

Tỷ lệ chênh lệch giữa 2 tuyến đường là 3,31 lần (tương đương 33,1%)

Căn cứ điểm a2 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Áp dụng tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường cùng vị trí đất trong Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành. Mức độ chênh lệch tối đa 30%.

⇒ Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đất ở có cùng vị trí theo Bảng giá đất được UBND thành phố ban hành là: 30%.

- Tỷ lệ điều chỉnh giữa 2 tuyến đường là:

$$\frac{100\% - 130\%}{130\%} = -23,08\%$$

⇒ Giá bán đất ở lô nội bộ liền kề tiếp giáp đường Trương Định là: 34.091.000 đồng - (34.091.000 đồng x 23,00%) = 26.223.000 đồng/m².

9.4.3.2 Ước tính giá bán lô góc liền kề.

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

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

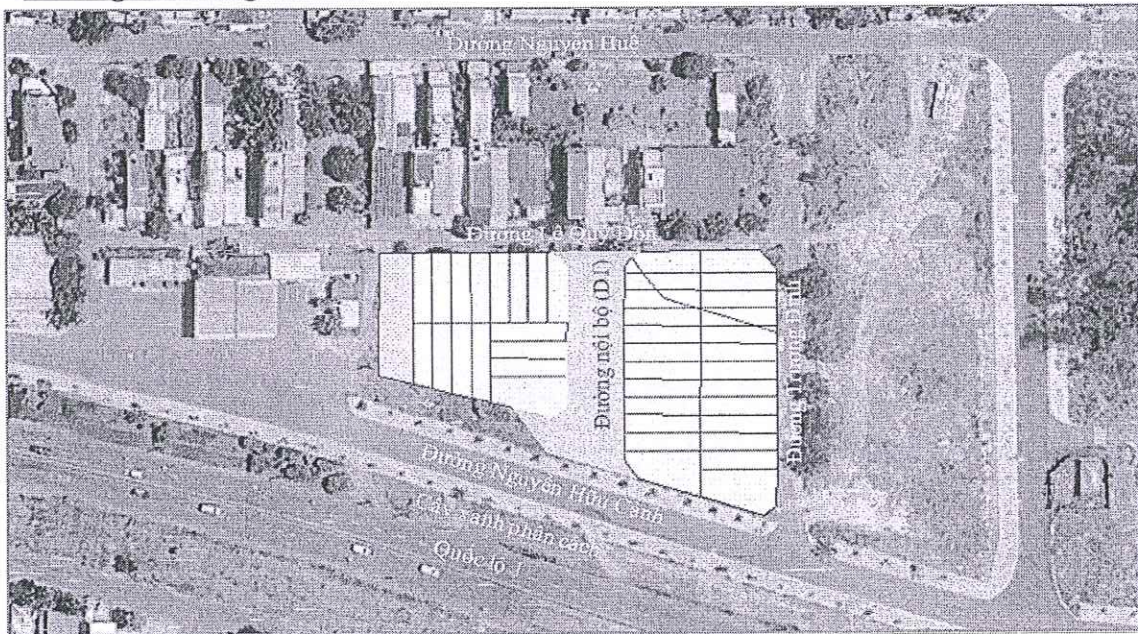
$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} = 25,00\%$$

⇒ Giá bán đất ở lô góc liền kề tiếp giáp đường Trương Định là: 26.223.000 đồng + (26.223.000 đồng x 25,00%) = 32.778.750 đồng/m².

⇒ **9.4.4 Ước tính giá bán đất ở liền kề đường nội bộ khu đất (đường D1).**

Trên cơ sở sơ đồ phân lô và kết quả khảo sát hiện trạng, Đơn vị tư vấn nhận thấy đường nội bộ D1 có lộ giới 15 m, chiều dài khoảng 60 m, kết nối trực tiếp với đường Nguyễn Hữu Cánh (đoạn từ Trụ sở Hội Người mù đến đường Nguyễn Huệ). Mặc dù hiện trạng đường D1 chưa được đầu tư hoàn thiện, song theo phương án đầu tư dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của tuyến đường trước khi khai thác và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, sau khi hoàn thành đầu tư, tuyến đường D1 sẽ có điều kiện tiếp cận và khả năng khai thác tương đồng với đường Nguyễn Hữu Cánh. Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đánh giá giá đất của các lô đất tiếp giáp đường D1 tương đương với giá đất của các lô đất tiếp giáp đường Nguyễn Hữu Cánh.

Sơ đồ giao thông kết nối



⇒ Giá đất ở liền kề lô nội bộ đường nội bộ khu đất (đường D1) là: **34.091.000** đồng/m²

⇒ Giá đất ở liền kề lô góc đường nội bộ khu đất (đường D1) là: **42.613.750** đồng/m².

* Tổng hợp giá đất khu đất đầu giá:

Đường giao thông	Phân loại lô	Giá đất (đồng/m ²)
Đường Lê Quý Đôn	Lô thường	26.223.000
Đường Trương Định	Lô thường	26.223.000
Đường Trương Định	Lô góc	32.778.750
Đường nội bộ	Lô thường	34.091.000
Đường nội bộ	Lô góc	42.613.750
Đường Nguyễn Hữu Cánh	Lô thường	34.091.000
Đường Nguyễn Hữu Cánh	Lô góc	42.613.750

9.5. Ước tính giá đất ở bằng phương pháp thặng dư

9.5.1 Cơ cấu sử dụng đất

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	4.402,60	76,6%
	Khu nhà liên kế	4.402,60	
2	Đất cây xanh công viên	318,20	5,5%
3	Đất giao thông	1029,7	17,9%
	Tổng	5.750,50	

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

a. Tỷ lệ tăng giá bán:

Trên cơ sở tham khảo tỷ lệ chênh lệch chỉ số giá CPI của tỉnh Đồng Nai. Phân tích chỉ số CPI trong vòng 3 năm gần thời điểm định giá đối với nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng là:

Năm	2023	2024	2025	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	103,82	103,64	103,52	103,66

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân tỷ lệ tăng giá bán 3 năm liên tục là 103,66% theo đó Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ tăng giá bán là 3,66% năm.

b. Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng

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

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

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

TT	Hạng mục	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Quý I/2026	Bình quân
1	Công trình nhà ở	116,58	117,69	119,95	100,55	
	Quy về năm gốc 2025	97,19	98,12	100	100,55	
	(Năm sau/năm trước)*100%		100,95%	101,92%	100,55%	101,14%
2	Công trình đường nhựa asphanal, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	115,13	115,51	117,6	103,33	
	Quy về năm gốc 2025	97,90	98,22	100	103,33	
	(Năm sau/năm trước)*100%		100,33%	101,81%	103,33%	101,82%
3	Công trình thoát nước	117,52	118,44	120,43	101,98	
	Quy về năm gốc 2025	97,58	98,35	100	101,98	
	(Năm sau/năm trước)*100%		100,78%	101,68%	101,98%	101,48%
4	Công trình cấp nước	116,96	118,36	120,79	100,48	
	Quy về năm gốc 2025	96,83	97,99	100	100,48	

	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>		101,20%	102,05%	100,48%	101,24%
	Phần công trình nhà ở					101,14%
	Phần hạ tầng					101,51%

=> Theo số liệu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng 3 năm liên tục so với thời điểm định giá Quý I/2026. Đơn vị tư vấn đề xuất tỉ lệ trượt giá chi phí xây dựng là:

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

+ Đối với công trình hạ tầng chung là: $(101,82\% + 101,48\% + 101,24\%)/3 = \mathbf{101,51\%}$

c. Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư

Thời điểm định giá là 25/5/2026. Vì vậy, cần điều chỉnh suất vốn đầu tư về thời điểm quý I năm 2026. Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư được tính trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý I năm 2026/ chỉ số giá xây dựng quý IV năm 2025.

TT	Hạng mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý I/2026	Quý I/2026 so với Quý IV/2025
	Năm gốc	2020=100	2020=100	2025=100	
1	Công trình nhà ở	120,00	119,64	100,55	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	100,30	100	100,55	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>				100,25%
2	Công trình đường nhựa asphamt, đường thấm nhập nhựa, đường láng nhựa	118,67	117,6	103,18	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	100,91	100	103,18	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>				102,25%
3	Công trình thoát nước	120,57	120,43	101,89	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	100,12	100	101,89	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>				101,77%
4	Công trình cấp nước	120,64	120,46	100,49	
	<i>Quy về năm gốc 2025</i>	100,15	100	100,49	
	<i>(Năm sau/năm trước)*100%</i>				100,34%
	Phần công trình nhà ở				100,25%
	Phần hạ tầng				101,45%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở là: 100,25%

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng là: 101,45%

d. Tỷ suất chiết khấu.

Đề xuất **10,62%** tính theo lãi suất cho vay trung và dài hạn bình quân tại thời điểm gần nhất của loại tiền vay VNĐ của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh. (kèm theo biểu lãi suất tiền vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Đồng Nai, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai....). Cụ thể:

Ngân Hàng	Chi nhánh	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình Quân
Công Thương (VIETTINBANK)	Chi nhánh Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
	Chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
	Chi nhánh Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00

Ngoại thương (VIETCOMBANK)	Chi nhánh Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
	Chi nhánh Nhơn Trạch	11,50	11,50	12,60	13,20	12,20
	Chi nhánh Thống Nhất	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
	Chi nhánh Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
AGIRIBANK	Chi nhánh Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
	Chi nhánh Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
	Chi nhánh Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
BIDV	Chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
Bình Quân						10,62

e. Hệ số điều chỉnh theo vùng

Căn cứ mục 1.4, Mục 1, Phần II của Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng. Giá bộ phận kết cấu được công bố bình quân cho cả nước, khi áp dụng cho công trình cụ thể theo khu vực tương ứng với địa giới hành chính trước khi hợp nhất thì tham khảo hướng dẫn tại mục 1.1 Mục I Phần 1 và Phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Khi áp dụng suất vốn đầu tư cho từng vùng sẽ áp dụng các hệ số điều chỉnh theo vùng. Trong đó, tỉnh Đồng Nai thuộc vùng 5, căn cứ Bảng 100 thì hệ số điều chỉnh vùng là:

TT	Loại công trình	Vùng 5
1	Công trình nhà ở	1,048
2	Công trình hạ tầng Kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, cụm công nghiệp	1,060

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

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

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

9.5.3. Ước tính doanh thu phát triển đất ở

a. Cơ cấu sử dụng đất

- Căn cứ theo Quyết định số 371/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	4.402,60	76,6%
	Khu nhà liên kết	4.402,60	
2	Đất cây xanh công viên	318,20	5,5%
3	Đất giao thông	1029,7	17,9%
	Tổng	5.750,50	

- Căn cứ bản vẽ quy hoạch tổng thể mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án và Quyết định số 3713/QĐ-UBND ngày 24/6/2025 của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại Khu phố 1, thị trấn Trảng Bom (quy mô khoảng 0,575 ha) huyện Trảng Bom. Cơ cấu phân lô đất ở như sau:

Lộ giới		Giá đất đầu vào (đồng/m ²)	Diện tích (m ²)	Số lô
Đường Lê Quý Đôn	Lô thường	26.223.000	699,96	7
Đường Trương Định	Lô thường	26.223.000	1.099,88	11
Đường Trương Định	Lô góc	32.778.750	329,04	2
Đường nội bộ	Lô thường	34.091.000	1.301,63	13
Đường nội bộ	Lô góc	42.613.750	581,42	4
Đường Nguyễn Hữu Cánh	Lô thường	34.091.000	390,33	4
			4.402,6	41

b. Giá đất ở theo cơ cấu phân lô quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500
(Đã được tính toán chi tiết tại mục 9.4.1, mục 9.4.2 và mục 9.4.3)

Lộ giới		Giá đất (đồng/m ²)	Diện tích (m ²)	Số lô	Thành tiền (đồng)
Đường Lê Quý Đôn	Lô thường	26.223.000	699,96	7	18.354.991.469
Đường Trương Định	Lô thường	26.223.000	1.099,88	11	28.842.273.302
Đường Trương Định	Lô góc	32.778.750	329,04	2	10.785.559.074
Đường nội bộ	Lô thường	34.091.000	1.301,63	13	44.374.014.365
Đường nội bộ	Lô góc	42.613.750	581,42	4	24.776.353.244
Đường Nguyễn Hữu Cánh	Lô thường	34.091.000	390,33	4	13.306.590.793
Tổng			4.402,6	41	140.439.782.245

⇒ Tổng doanh thu đất ở liên kế khu đất dự án đấu giá là: **140.439.782.245 đồng.**

c. Hiện giá doanh thu đất ở về thời điểm hiện tại.

Căn cứ mục Phụ lục II Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền; Căn cứ quy hoạch 1/500 được duyệt, khu đất đấu giá gồm 41 lô đất, nằm trong quy mô dưới 200 lô, quy định thời gian bán hàng là 01 năm, thời điểm bắt đầu kinh doanh từ năm thứ 2 tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tỷ lệ bán hàng: 100%.

Doanh thu đất ở	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	100%
Doanh thu	140.439.782.245	-	140.439.782.245
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	150.908.101.821
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172
Hiện giá doanh thu	123.322.100.808	-	123.322.100.808

⇒ Tổng hiện giá doanh thu đất ở liên kế khu đất dự án đầu giá là: **123.322.100.808** đồng.

9.5.4 Ước tính chi phí phát triển

- Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn-đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025. Đối với hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20ha là: 925.700 đồng/m² trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 756.500 đồng/m²

+ Chi phí thiết bị là: 43.800 đồng/m²

+ Chi phí khác (chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...) là: 125.400 đồng.

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư hạ tầng: 101,45%

- Hệ số điều chỉnh theo vùng tỉnh Đồng Nai: 1,060

a) Chi phí xây dựng hạ tầng phần nền nhà liên kế.

Hạng mục	ĐVT	Phần xây dựng	Thiết bị
Chi phí hạ tầng	4.402,6		
Diện tích thương phẩm (m ²)	4.402,6		
Diện tích toàn khu (m ²)	5.750,5		
Suất vốn (bao gồm VAT)	925.700	756.500	169.200
VAT	10%		
Hệ số vùng	1,060		
Hệ số điều chỉnh SVĐT	101,45%		
Thành tiền (đồng)	5.204.241.020	4.253.006.732	951.234.288

b) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ mục Phụ lục II Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Căn cứ quy hoạch 1/500 được duyệt, khu đất đầu giá gồm 102 căn nhà, nằm trong quy mô dưới 200 lô, quy định thời gian xây dựng là 01 năm, tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiến độ xây dựng: 100%.

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1
Kế hoạch xây dựng	100%	100%
Chi phí xây dựng phần đất ở	4.253.006.732	4.253.006.732
Chi phí trượt giá xây dựng (dự phòng)		64.220.402
Chi phí thiết bị + CP khác	951.234.288	951.234.288
Chỉ số hiện giá		0,9040
Hiện giá chi phí	4.762.689.126	4.762.689.126

⇒ Tổng hiện giá chi phí xây dựng là: **4.762.689.126** đồng.

c) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 123.322.100.808 đồng = 3.699.663.024 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (4.762.689.126 đồng + 3.699.663.024 đồng)
= 1.269.352.822 đồng.

e) Tổng chi phí phát triển đất ở:

4.762.689.126 đồng + 3.699.663.024 đồng + 1.269.352.822 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$
= 9.731.704.972 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$.

f) Xác định giá đất ở

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 123.322.100.808 đồng.

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 9.731.704.972 đồng + 15% $V_{\text{đất ONT}}$

Vậy giá trị của 4.402,6 m² đất ở thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai là:

$V_{\text{đất ONT}} = 123.322.100.808 \text{ đồng} - (9.731.704.972 \text{ đồng} + 15\% V_{\text{đất ONT}})$

⇒ $V_{\text{đất ONT}} = 98.774.257.248 \text{ đồng}$.

⇒ Đơn giá đất bình quân = $\frac{98.774.257.248 \text{ đồng}}{4.402,6 \text{ m}^2} = 22.435.438 \text{ đồng/m}^2$

⇒ Giá đất ở nhà liên kế khu đất đấu giá thuộc thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai là: **22.435.438 đồng/m²**.

⇒ Tổng giá trị khu đất là: 4.402,6m² x 22.435.438 đồng = **98.774.259.339** đồng

Làm tròn: 98.774.259.000 đồng (Bằng chữ: Chín mươi tám tỷ, bảy trăm bảy mươi bốn triệu, hai trăm năm chín nghìn 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 UBND tỉnh, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND thành phố là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án xác định giá khởi điểm để phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 145 và thửa đất số 14, tờ bản đồ địa chính số 31, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Trung Kiên

Số chứng chỉ: 06650120



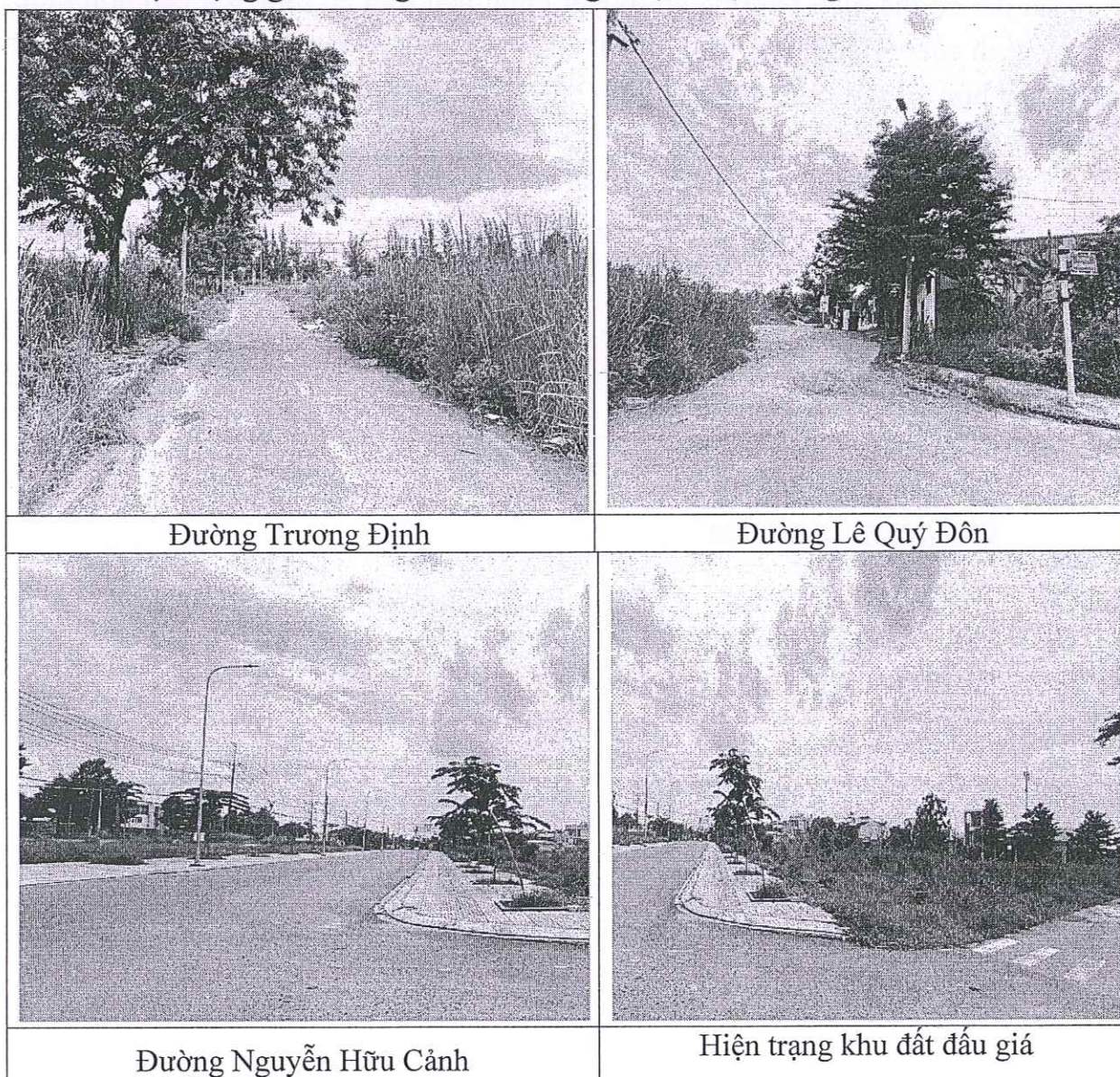
GIÁM ĐỐC



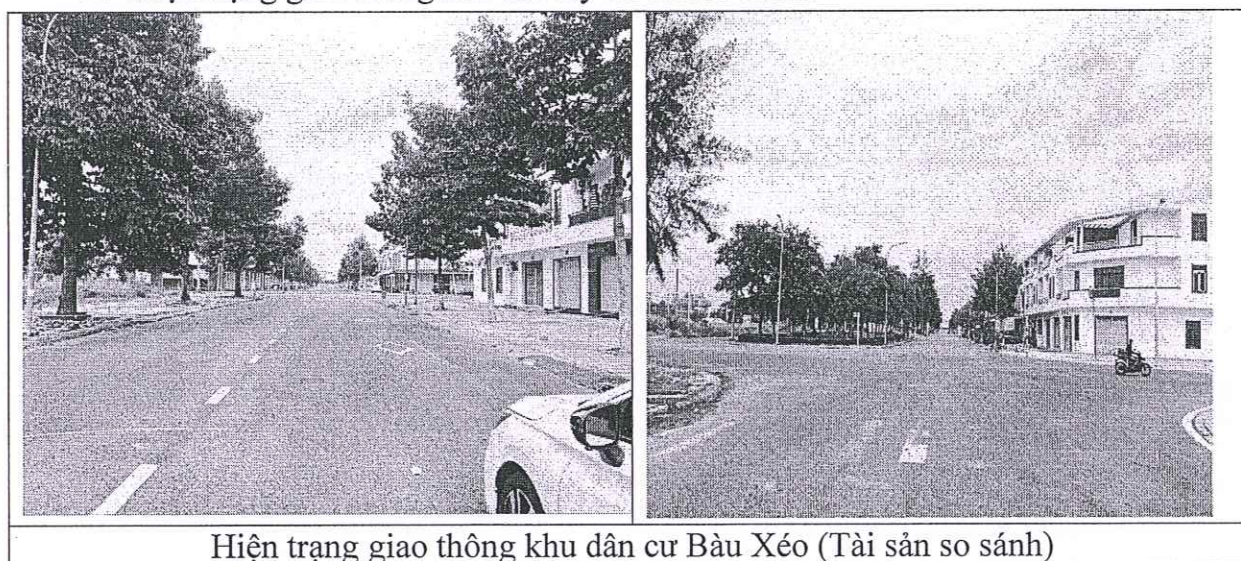
Lê Văn Tân

Phụ lục I: Hình ảnh khảo sát, điều tra ngoại nghiệp

1. Hiện trạng giao thông khu đất đầu giá dự án tại Trảng Bom.



2. Hiện trạng giao thông khu đất lấy tài sản so sánh.





Hiện trạng Tài sản so sánh (Phiếu 1,2,3)

Phụ lục II:

1. Cắt lớp giá đất theo Phương án đấu giá số 37/PA-TTPTQĐ ngày 12/5/2026.

TT	Vị trí 1	Diện tích (m ²)	Giá đất ở (đồng/m ²)	Tỷ lệ (%)	HSĐC Quy hoạch	HSĐĐ thị trường	Giá đất x Hệ số (đồng)	Thành tiền (đồng)
1	Đường Nguyễn Hữu Cánh - đoạn từ Trụ sở Hội người mù đến đường Nguyễn Huệ	3810,1	15.300.000	1,2	1	1,19	21.848.400	83.244.588.840
2	Đường Lê Quý Đôn - đoạn từ Đầu từ 31, thửa 81 đến đường Trương Định	592,5	5.000.000	1,2	1	1,04	6.240.000	3.697.200.000
Tổng								86.941.788.840

2. Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất cụ thể và giá quy định:

TT	Loại đất	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Chênh lệch
1	Đất ở nhà liền kề	21.484.400	22.435.438	1,03