CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 022610/BC-TTA.ĐGĐ	*Đồng Nai, ngày 26 tháng 10 năm 2026*

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất ngày 26/10/2026)

I. THÔNG TIN CHUNG:

A. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- ❖ Tên công ty : Tên tiếng Việt: **Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín** (Tên viết tắt: TTA.)
  Tên tiếng Anh: Trung Tin Appraisal Joint-Stock Company;
  Tên giao dịch: Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (Trung Tin Appraisal);
- ❖ Địa chỉ : Số R41, đường D4, khu phố Vinh Thạnh, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.
- ❖ Điện thoại : (02516) 501 589 Fax: (02516) 501 588.

B. Khách hàng yêu cầu định giá:

- ❖ Khách hàng : **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai.**
- ❖ Địa chỉ : Số 518 - 520 đường Đồng Khởi, phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai.
- ❖ Mã số thuế : 3600674239
- ❖ Điện thoại : (02513) 3822970

C. Nhân sự thuộc phạm vi công việc của tài sản cần định giá bao gồm:

- ❖ Giám đốc Công ty : Ông Nguyễn Ngọc Bích.
  Thẻ TĐV về giá: IX14.1055.
  Phụ trách chung.
- ❖ Tổ định giá
- ▪ Thẩm định viên : Ông Nguyễn Thái An
  Thẻ TĐV về giá: XIII18.1901
  Tổ trưởng
- ▪ Thành viên : Ông Phạm Phúc Huy
  Tổ viên

II. THÔNG TIN VỀ CUỘC ĐỊNH GIÁ:

1. Thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá. : Dự án Khu dân cư theo quy hoạch xã An phước, Tp Đồng Nai.

Địa điểm định giá : xã An Phước, Tp. Đồng Nai

2. Mục đích định giá đất : Tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tạixã An Phước, Tp. Đồng Nai.

3. Thời điểm định giá : 26/10/2020.

4. Căn cứ định giá đất:

4.1 Căn cứ pháp lý để định giá đất:

Căn cứ pháp lý để thực hiện định giá đất tại cuộc định giá này bao gồm những văn bản quy phạm pháp luật sau đây:

Stt	Tên văn bản	Số, ngày, nơi ban hành	Nội dung văn bản
A	**Luật**		
1	Luật Đất đai	Số 31/2024/QH15, Ngày 18/01/2024	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai.
2	Luật Kinh doanh bất động sản	Số 29/2023/QH15 Ngày 28/11/2023	Quy định về kinh doanh bất động sản.
3	Luật Xây dựng	Số 50/2014/QH13 Ngày 18/6/2014	Quy định về hoạt động đầu tư xây dự.
4	Luật Xây dựng	Số 62/2020/QH14 Ngày 17/6/2020	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.
5	Văn bản hợp nhất Luật Đất đai	Số 45/VBHN-VPQH Ngày 28/2/2025	Quy định về quản lý và sử dụng đất đai.
B	**Nghị định chính phủ**		
1	Nghị định	Số 10/2021/NĐ-CP Ngày 09/2/2021	Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
2	Nghị định	Số 35/2023/NĐ-CP Ngày 20/6/2023	Sử đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
3	Nghị định	Số 71/2024/NĐ-CP Ngày 27/06/2024	Quy định về giá đất.
4	Nghị định	Số 102/2024/NĐ-CP Ngày 30/7/2024	Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.
5	Nghị định	Số 103/2024/NĐ-CP Ngày 30/7/2024	Quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
6	Nghị định	Số 151/2025/NĐ-CP Ngày 12/06/2025	Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.
7	Nghị định	Số 226/2025/NĐ-CP Ngày 15/08/2025	Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai.
8	Nghị định	Số 291/2025/NĐ-CP Ngày 06/11/2025	Quy định về sửa đổi Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP quy định về Qũy phát triển đất.

9	Nghị quyết	Số 254/2025/QH15 Ngày 11/12/2025	Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.
10	Nghị định	Số 49/2026/NĐ-CP Ngày 31/01/2026	Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15.
C	**Thông tư, Quyết định của cấp Bộ, liên Bộ và ngang Bộ**		
I	**Bộ Xây dựng**		
1	Thông tư	Số 01/2021/TT-BXD, Ngày 19/05/2021	Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng
2	Thông tư	Số 11/2021/TT-BXD, Ngày 31/8/2021	Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
3	Thông tư	Số 14/2023/TT-BXD, Ngày 29/12/2023	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 11/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
4	Quyết định	Số 44/QĐ-BXD Ngày 14/01/2020	Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018.
5	Quyết định	Số 65/QĐ-BXD Ngày 20/01/2021	Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.
II	**Bộ Nông nghiệp và Môi trường**		
1	Văn bản hợp nhất nghị định	Số 82/VBHN-BNNMT Ngày 28/11/2025	Quy định về giá đất.
D	**Quyết định của UBND tỉnh, Sở chuyên ngành Đồng Nai**		
I	**UBND tỉnh**		
1	Quyết định	Số 49/2019/QĐ-UBND, Ngày 31/12/2019	Quy định bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm giai đoạn 2020 – 2024.
2	Quyết định	Số 56/2022/QĐ-UBND, Ngày 29/12/2023	Điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND.
3	Quyết định	Số 86/2024/QĐ-UBND, Ngày 27/12/2024	Điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND.

4	Văn bản	Số 1271/UBND-KTNS Ngày 21/07/2025	Áp dụng Bảng giá đất từ ngày 01/07/2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
5	Quyết định	Số 64/2025/QĐ–UBND Ngày 21/11/2025	Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư 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.
II	**Sở Xây dựng**		
1	Quyết định	Số 25/QĐ-SXD Ngày 13/03/2018	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
2	Quyết định	39/QĐ-SXD Ngày 28/02/2019	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
3	Quyết định	Số 245/QĐ-SXD Ngày 03/12/2019	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
4	Quyết định	Số 47/QĐ-SXD Ngày 21/11/2016	Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10;11;12 và Quý IV/2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định số 3962/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài sử dụng vào mục đích xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (chủ đầu tư: Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài quy mô diện tích 91.437 m^2).
- Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 KDC quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành.
- Quyết định số 129/ QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định chủ trương đầu tư chấp thuận nhà đầu tư Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài thực hiện dự án xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn định giá đất số 100/2025/HĐ-TTA.TĐG ngày 24/10/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín (tên viết tắt là TTA.) về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất cho Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành (nay là xã An Phước), tỉnh Đồng Nai (nay là Tp. Đồng Nai).

5. Các Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá:

5.1. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật

Tài sản định giá	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
Dự án Khu dân cư theo quy hoạch xã An phước, Tp Đồng Nai	❖ **Vị trí, ranh giới khu đất**: dự án Khu dân cư Thái Thành Tài (Eco Town Long Thành) tọa lạc tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc khu vực phát triển trọng điểm của vùng Đông Nam Bộ. Dự án có vị trí thuận lợi khi kết nối trực tiếp với các tuyến giao thông quan trọng như Quốc lộ 51, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và Cảng hàng không quốc tế Long Thành, giúp kết nối nhanh đến Thành phố Hồ Chí Minh, Biên Hòa và các khu công nghiệp trong khu vực. Đồng thời, dự án nằm gần trung tâm hành chính cùng hệ thống trường học, y tế, chợ và các tiện ích công cộng hiện hữu, tạo điều kiện thuận lợi cho sinh sống, làm việc và phát triển kinh tế, đồng thời gia tăng tiềm năng phát triển và giá trị của dự án trong tương lai. ❖ Khu đất dự án có vị trí thuận lợi khi tọa lạc tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc khu vực phát triển trọng điểm của đô thị Long Thành. Từ khu đất đến trung tâm hành chính xã An Phước chỉ khoảng 2–3 km, đến trung tâm khu vực Long Thành khoảng 5–7 km. Dự án nằm gần Quốc lộ 51 và kết nối thuận tiện với cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, đồng thời cách Cảng hàng không quốc tế Long Thành khoảng 8–10 km. Từ dự án có thể dễ dàng di chuyển đến thành phố Biên Hòa khoảng 25–30 km và Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 40–45 km. Ngoài ra, dự án còn được kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông quan trọng như đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh, cao tốc Bến Lức – Long Thành và hệ thống cảng biển Cái Mép – Thị Vải, tạo điều kiện thuận lợi cho giao thương và phát triển kinh tế. Tứ cận cụ thể như sau: - Phía Đông: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu; - Phía Tây: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu; - Phía Nam: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu; - Phía Bắc: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu; ❖ **Diện tích và Mục đích sử dụng đất:** Tổng diện tích thuê đất: 91.437,0 m² . Trong đó cơ cấu sử dụng đất của dự án như sau: + Diện tích đất ở: 41.115,0 m². + Diện tích đất cơ sở giáo dục đào tạo (trường mầm non): 3.670 m². + Diện tích đất cây xanh: 7.031,0m² + Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật: 303,0 m² + Diện tích đất giao thông: 31.318,0 m² - Mục đích sử dụng đất yêu cầu định giá: Đất ở và đất giáo

Tài sản định giá	Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật
	dục. - Thời hạn tính tiền thuê đất phát sinh đối với loại hình đất giáo dục: đến ngày 15/01/2068; tương đương 47,25 năm *(căn cứ theo Quyết định chủ trương đầu tư số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai)* ❖ **Hiện trạng:** Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, dự án còn là đất trống.

5.2. Giá đất theo Quyết định của UBND tỉnh:

- Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024:

Diễn giải	Vị trí	Diện tích (m^2)	Giá UBND tỉnh (đồng/m^2)
Đất ở nông thôn – Đường Quốc lộ 51A từ Mũi Tàu đến giáp thị trấn Long Thành	2	49.115,0	3.900.000
Đất xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo - Đường Quốc lộ 51A từ Mũi Tàu đến giáp thị trấn Long Thành.	2	3.670,0	1.872.000

5.3. Thông tin quy hoạch sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất

- Căn cứ Quyết định số 3962/QĐ-UBNMD ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài sử dụng mục đích xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Theo đó, cơ cấu sử dụng đất đã được giao như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Đvt (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**49.115**	**m^2**	**53,7%**
1.1	*Đất nhà ở liền kề*	*47.707*	*m^2*	*52,2%*
1.2	*Đất biệt thự song lập*	*1.408*	*m^2*	*1,5%*
2	**Đất cơ sở giáo dục**	**3.670**	**m^2**	**4,0%**
3	**Đất cây xanh**	**7.031**	**m^2**	**7,7%**
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**303**	**m^2**	**0,3%**
5	**Đất giao thông**	**31.318**	**m^2**	**34,3%**
	Tổng cộng	**91.437**	**m^2**	**100%**

- ***Trong đó:***

- Thuê đất có tính tiền sử dụng đất (trả tiền 01 lần): 52.785 m^2 trong đó diện tích đất ở 41.115,0 m^2 và diện tích đất cơ sở giáo dục đào tạo (trường mầm non): 3.670 m^2.
- Thuê đất không tính tiền sử dụng đất: 38.652 m^2

- Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện

Long Thành do Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư và Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành

- Theo đó quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
I	**Đất ở**		**49.115**		**02 - 04**	**461**
1.1	***Đất nhà liên kế***		***47.707***	70 - 80	02 - 04	453
1	*Đất nhà liên kế LK1*	*LK1*	*3.958*	70 - 80	02 - 04	37
2	*Đất nhà liên kế LK2*	*LK2*	*4.548*	70 - 80	02 - 04	44
3	*Đất nhà liên kế LK3*	*LK3*	*5.858*	70 - 80	02 - 04	56
4	*Đất nhà liên kế LK4*	*LK4*	*4.864*	70 - 80	02 - 04	47
5	*Đất nhà liên kế LK5*	*LK5*	*3.779*	70 - 80	02 - 04	36
6	*Đất nhà liên kế LK6*	*LK6*	*2.945*	70 - 80	02 - 04	23
7	*Đất nhà liên kế LK7*	*LK7*	*4.711*	70 - 80	02 - 04	44
8	*Đất nhà liên kế LK8*	*LK8*	*4.272*	70 - 80	02 - 04	41
9	*Đất nhà liên kế LK9*	*LK9*	*4.723*	70 - 80	02 - 04	49
10	*Đất nhà liên kế LK10*	*LK10*	*4.455*	70 - 80	02 - 04	43
11	*Đất nhà liên kế LK11*	*LK11*	*3.594*	70 - 80	02 - 04	33
1.2	**Đất biệt thự song lập**		**1.408**	60 - 70	02 - 03	8
II	**Đất trường mầm non**		**3.670**	≤ 40	≤ 03	
III	**Đất cây xanh công viên**		**7.031**	-	-	
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**303**	≤ 50	01	

- **Quy hoạch giao thông dự án:**

- *Đường quy hoạch phía Đông dự án (D6): lộ giới 44m (lòng đường 35m; vỉa hè 2 bên 2x5m).*
- *Đường quy hoạch phía Bắc và phía Tân dự án (N1; D1): lộ giới 22,5m (lòng đường 12,5m; vỉa hè 2 bên 2x5m).*
- *Đường quy hoạch phía Nam dự án (N6): lộ giới 12m (lòng đường 6m; vỉa hè 2 bên 2x3m).*

- **Quy hoạch giao thông nội khu:**

- *Đường D2: lộ giới 24m (lòng đường 13m; vỉa hè 2 bên 2x3, dải phân cách giữa 5m)*
- *Đường D4: lộ giới 17m (lòng đường 7m; vỉa hè 2 bên 2x3, dải phân cách giữa 4m)*
- *Đường D3, D5, N3, N4, N5: lộ giới 12m (lòng đường 6m; vỉa hè 2 bên 2x3)*

5.4. Họa đồ công trình dự án có các quyền sử dụng đất cần định giá đất:



Hình 1: Họa đồ vị trí thửa đất cần định giá.

6. Các thông tin về yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, khu đất cần định giá:

6.1. Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam và thị trường bất động sản tại địa phương

6.1.1. Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam

- Thị trường bất động sản nhà ở và khu dân cư Việt Nam đang từng bước phục hồi và ổn định sau giai đoạn gặp nhiều khó khăn về nguồn cung, pháp lý dự án, tín dụng và thanh khoản. Trong thời gian gần đây, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản, cùng với quá trình tháo gỡ các vướng mắc pháp lý cho dự án, đã tạo điều kiện cải thiện nguồn cung và thúc đẩy hoạt động giao dịch. Nhu cầu nhà ở tiếp tục được duy trì nhờ quá trình đô thị hóa, gia tăng dân số tại các đô thị và nhu cầu cải thiện điều kiện sống. Tuy nhiên, thị trường có sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực, trong đó những dự án có pháp lý minh bạch, quy hoạch đồng bộ, hạ tầng hoàn chỉnh và sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực có khả năng thu hút người mua tốt hơn.
- Về xu hướng phát triển, giá bất động sản tại các đô thị lớn và khu vực trung tâm duy trì ở mức cao do quỹ đất hạn chế và chi phí phát triển dự án ngày càng lớn, qua đó thúc đẩy nhu cầu dịch chuyển ra các khu vực vùng ven và đô thị vệ tinh. Tại các khu vực này, sự phát triển của hệ thống giao thông kết nối liên vùng, cùng với quá trình mở rộng không gian đô thị, đang tạo động lực hình thành các khu dân cư mới. Đối với phân khúc đất ở, nhà liền kề và nhà ở thấp tầng, người mua ngày càng quan tâm đến khả năng kết nối giao thông, hạ tầng kỹ thuật, tiện ích xã hội, môi trường sống và mức giá phù hợp với khả năng tài chính, thay vì chỉ dựa trên kỳ vọng tăng giá trong tương lai.
- Nhìn chung, thị trường bất động sản nhà ở và khu dân cư đang chuyển sang giai đoạn phục hồi theo hướng thận trọng và thực chất hơn, với nhu cầu ở thực tiếp tục là yếu tố nền tảng. Trong thời gian tới, các khu vực có tốc độ đô thị hóa cao, được đầu tư đồng bộ về hạ tầng giao thông – xã hội, có quỹ đất phát triển và mức giá tương đối phù hợp được kỳ vọng sẽ tiếp tục thu hút nhu cầu. Do đó, đối với các dự án khu dân cư, các yếu tố như vị trí, quy hoạch, tình trạng pháp

lý, mức độ hoàn thiện hạ tầng, khả năng kết nối với các khu vực lân cận, nguồn cung cạnh tranh và mặt bằng giá giao dịch thực tế sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hấp thụ, thanh khoản và giá trị bất động sản trên thị trường.

6.1.2. Tổng quan thị trường bất động sản Tp. Đồng Nai và khu vực Long Thành

- Thị trường bất động sản tỉnh Đồng Nai có lợi thế nhờ vị trí nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, tiếp giáp Thành phố Hồ Chí Minh và có hệ thống giao thông liên vùng ngày càng được hoàn thiện. Trong lĩnh vực nhà ở và khu dân cư, thị trường Đồng Nai đang có xu hướng mở rộng không gian phát triển từ các khu vực đô thị hiện hữu sang các đô thị vệ tinh và khu vực có tốc độ đô thị hóa cao. Nhu cầu nhà ở được thúc đẩy bởi quá trình gia tăng dân số đô thị, phát triển công nghiệp – dịch vụ và sự hình thành các trung tâm kinh tế mới. Cùng với đó, việc hoàn thiện hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản đang góp phần tháo gỡ các vướng mắc pháp lý, tạo điều kiện để nguồn cung nhà ở từng bước được cải thiện. Thị trường có xu hướng phân hóa, trong đó các dự án có pháp lý rõ ràng, quy hoạch đồng bộ, hạ tầng hoàn chỉnh và kết nối giao thông thuận lợi được đánh giá có khả năng hấp thụ tốt hơn.
- Tại khu vực Long Thành, thị trường bất động sản nhà ở được đánh giá có nhiều điều kiện thuận lợi nhờ vị trí chiến lược trong mạng lưới đô thị của Đồng Nai và vai trò ngày càng rõ nét của khu vực sân bay. Cảng hàng không quốc tế Long Thành cùng hệ thống cao tốc, đường vành đai và các tuyến giao thông liên vùng đang tạo động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa, gia tăng nhu cầu về nhà ở, thương mại – dịch vụ và các công trình hạ tầng xã hội. Định hướng quy hoạch Long Thành đến năm 2045 xác định phát triển theo mô hình đô thị sân bay (Long Thành Aerotropolis), trong đó bố trí các khu dân cư, trung tâm hành chính – văn hóa – giáo dục, khu thương mại – dịch vụ và các khu chức năng hỗ trợ sân bay. Khu vực phía Tây sân bay cũng đang được định hướng hình thành đô thị mới với quy mô hơn 6.300 ha, hướng tới phát triển đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, qua đó mở rộng không gian đô thị và tạo thêm dư địa phát triển các dự án nhà ở.
- Nhìn chung, triển vọng thị trường nhà ở tại Long Thành được hỗ trợ bởi sự kết hợp của hạ tầng giao thông, quá trình đô thị hóa và sự hình thành hệ sinh thái đô thị sân bay. Việc Cảng hàng không quốc tế Long Thành dự kiến đưa vào khai thác cuối năm 2026 được kỳ vọng tiếp tục tạo động lực thu hút dân cư, chuyên gia, lao động và các hoạt động thương mại – dịch vụ đến khu vực. Tuy nhiên, mức độ hấp thụ và giá trị bất động sản giữa các khu vực vẫn có sự khác biệt, phụ thuộc vào vị trí, khả năng kết nối với các trục giao thông chính, mức độ hoàn thiện hạ tầng, pháp lý dự án, tiện ích hiện hữu và mặt bằng giá của các khu dân cư cạnh tranh. Đối với các dự án nhà ở tại khu vực An Phước – Long Thành, lợi thế về khả năng kết nối với trung tâm Long Thành, các khu vực đô thị – công nghiệp và hệ thống giao thông liên vùng là những yếu tố quan trọng cần xem xét khi đánh giá triển vọng thị trường và xác định giá trị bất động sản tại thời điểm thẩm định.

6.1.3. Tổng quan dự án Khu dân cư Thái Thành Tài

- Khu dân cư Thái Thành Tài được thực hiện tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, do Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư, có quy mô khoảng 91.437 m². Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 02/03/2018, với quy mô dân số khoảng 1.856 người. Theo quy hoạch, dự án được định hướng phát triển thành khu dân cư mới với hệ thống chức năng gồm đất ở, công trình công cộng, cây xanh và giao thông, trong đó sản phẩm nhà ở chủ yếu là nhà liên kế và biệt thự song lập. Việc được lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tạo cơ sở để tổ chức không gian sử dụng đất và phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hướng đồng bộ.
- Về tiến độ, theo thông tin công bố của Sở Xây dựng Đồng Nai, dự án được xác định thực hiện qua 03 giai đoạn, gồm chuẩn bị đầu tư và hoàn tất các thủ tục liên quan trong năm 2018; xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong năm 2019; giai đoạn 2020–2021 hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đến từng nhóm nhà ở và hoàn thành toàn bộ dự án. Tuy nhiên, thông tin công khai của Sở

Xây dựng năm 2023 cho thấy tại thời điểm công bố, dự án chưa đủ điều kiện huy động vốn, chưa đủ điều kiện đối với bất động sản hình thành trong tương lai đưa vào kinh doanh và chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở. Do đó, khi đánh giá dự án tại thời điểm thẩm định, cần phân biệt rõ giữa quy hoạch được phê duyệt và tình trạng pháp lý, tiến độ thực tế của dự án; các yếu tố này có ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng khai thác, kinh doanh và thanh khoản của bất động sản.

- Xét về triển vọng thị trường, Khu dân cư Thái Thành Tài có lợi thế nhất định khi nằm tại An Phước – khu vực có quá trình đô thị hóa và phát triển dân cư gắn với sự mở rộng của không gian đô thị Long Thành. Quy hoạch phát triển khu vực Long Thành định hướng mở rộng đất dân dụng, hình thành các khu đô thị và nâng cao chất lượng môi trường sống, trong khi hệ thống giao thông liên vùng và sự phát triển của Cảng hàng không quốc tế Long Thành là những yếu tố có khả năng tạo thêm nhu cầu về nhà ở trong trung và dài hạn. Với quy mô vừa phải, cơ cấu sản phẩm chủ yếu là nhà ở thấp tầng và đã có quy hoạch chi tiết 1/500, dự án có khả năng phù hợp với xu hướng phát triển các khu dân cư tập trung tại khu vực ven đô, đặc biệt khi hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kết nối giao thông trong khu vực tiếp tục được hoàn thiện.

6.2. Nguyên tắc định giá đất:

Căn cứ theo quy định tại Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024, việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- *Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường:* Nguyên tắc thị trường là các quy tắc và cơ chế cơ bản điều hành cách thức hoạt động của một nền kinh tế thị trường. Các nguyên tắc này giúp các bên tham gia vào thị trường bao gồm người tiêu dùng, nhà sản xuất và nhà đầu tư đưa ra quyết định và thực hiện giao dịch. Một số nguyên tắc cụ thể bao gồm:

+ Nguyên tắc thay thế: Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác.

+ Nguyên tắc cạnh tranh: Lợi nhuận cao vượt trội sẽ thúc đẩy cạnh tranh, đồng thời, cạnh tranh quá mức có thể làm giảm lợi nhuận và cuối cùng có thể không còn lợi nhuận. Đối với tài sản, mối quan hệ cạnh tranh cũng được quan sát giữa các tài sản với nhau và giữa tài sản này với tài sản khác. Khi tiến hành định giá, thẩm định viên cần xem xét, đánh giá tác động của yếu tố cạnh tranh đến thu nhập của tài sản, đặc biệt khi sử dụng cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị của tài sản.

+ Nguyên tắc cung cầu: Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Đồng thời, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản. Các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác cũng được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

+ Nguyên tắc phù hợp: Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, thẩm định viên phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

- *Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất:* Đơn vị tư vấn định giá đất có nhiệm vụ lập Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và Chứng thư định giá đất trình giá đất trình lên Sở Tài nguyên và Môi trường để trình Hội đồng thẩm định giá đất phê duyệt, Chúng tôi thực hiện công việc theo quy trình sau:

+ Nghiên cứu thông tin, tài liệu được cung cấp;

+ Lập kế hoạch định giá;

+ Tổ chức khảo sát hiện trạng thửa đất, khu đất cần định giá; khảo sát điều tra, thu thập các thông tin thị trường có liên quan;

+ Tổng hợp, phân tích các số liệu thu thập được từ các nguồn khác nhau, tìm ra số liệu tin cậy làm cơ sở đối chiếu và tính toán;
+ Thực hiện các phân tích, đánh giá và ước tính giá đất.
+ Lập Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất và dự Chứng thư định giá và gửi cho khách hàng.
+ Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan.

- *Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch:* Định giá viên/Thẩm định viên về giá hành nghề, chuyên viên định giá đất cam kết về tính trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong các công tác: khảo sát thông tin về giá đất, thông tin về thị trường, phân tích, tính toán để xác định giá đất cụ thể.
- *Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất:* TTA. với vai trò là Tổ chức tư vấn xác định giá đất. Chúng tôi cam kết về tính độc lập với Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Chúng tôi không chịu bất kỳ áp lực nào từ các tổ chức/cá nhân này cũng như không có bất kỳ lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc cuộc định giá đất cụ thể.
- *Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.*

6.3. Thông tin thị trường giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các khu dân cư:

- Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:

  "a. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

  a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

  b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

  "b. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

  a) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

  b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

  c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất.

  Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;"

- Theo quy định như trên, Đơn vị tư vấn sử dụng các thông tin thu thập được là giá đất đã giao dịch chuyển nhượng trên thị trường lấy từ các Hợp đồng giao dịch thành được trích lục tại Văn phòng Đăng ký để xác định giá mặt bằng chung.

6.3.1. Thông tin lựa chọn đơn giá 1 m^2 quyền sử dụng đất đối với đất ở xây dựng nhà liền kế tiếp giáp đường nhựa có lòng đường rộng 6m (đơn giá chuẩn):

- Theo quy định như trên, đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra khảo sát tiến hành khảo sát 02 khu dân cư (KDC Thung Lũng Xanh và KDC Nhật Tường) có khoảng cách gần nhất đến dự án định giá để xác định giá.

  KDC Thung Lũng Xanh (dự án có vị trí gần với dự án định giá, tọa lạc tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, nằm liền kề KCN Long Thành và gần KDC Tam An) là khu đô thị có quy mô khoảng 45 ha. Theo thông tin khảo sát, dự án có vị trí thuận lợi khi nằm gần Quốc lộ 51, tiếp giáp KCN Long Thành, đồng thời kết nối với KDC Tam An và khu dân cư hiện hữu trong khu vực.

  KDC Nhật Tường (dự án có vị trí tương đối gần với dự án định giá, nằm tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, quy mô khoảng 4,7 ha) được quy hoạch gồm các dãy nhà ở liên kế, với khoảng 174 nền; dự án đã được bàn giao và có hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, công viên cây xanh và các công trình tiện ích.

- Đơn vị tư vấn đã có Văn bản số 385/CV-TTA.TĐG ngày 27/8/2026 đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin về chuyển nhượng của 02 KDC nêu trên trong khoảng thời gian từ 26/10/2018 đến 26/10/2020 và đã nhận được Văn bản trả lời số 3659/VPĐK.LT-TTLT ngày 29/08/2026 theo đó:

- KDC Thung Lũng Xanh: qua thu thập 100 hợp đồng chuyển nhượng trên thị trường đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai, bình quân số học của các giá đất thu thập được sau khi loại bỏ các giao dịch có đơn giá chuyển nhượng thấp hơn/gần bằng đơn giá theo bảng giá đất *(dự án có vị trí 2 đường QL1/ Đoạn từ trường Quân Khuyến đến Mũi Tàu có đơn giá theo bảng giá UBND là 800.000 đồng/m^2 giai đoạn 2014-2019 và 3.600.000 đồng/m^2 giai đoạn 2020-2025*) là: **10.679.890** đồng/m^2 chi tiết như sau:

Stt	Tờ	Thửa	Thời gian	Giá hợp đồng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Lựa chọn
1	41	610	08/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
2	41	582	18/06/2019	1.419.400.000	13.142.593	*Phù hợp*
3	41	576	24/01/2019	600.000.000	5.555.556	*Phù hợp*
4	41	512	13/10/2018	300.000.000	2.777.778	*Không phù hợp*
5	41	511	13/10/2018	300.000.000	2.777.778	*Không phù hợp*
6	41	510	09/06/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
7	41	484	18/05/2019	200.000.000	1.682.086	*Không phù hợp*
8	41	483	16/05/2019	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*
9	41	435	09/11/2019	310.000.000	2.870.370	*Không phù hợp*
10	41	429	27/12/2018	909.000.000	7.638.655	*Phù hợp*
11	41	414	16/05/2019	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*
12	41	411	01/08/2020	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*

13	41	410	13/09/2019	400.000.000	3.361.345	*Không phù hợp*
14	41	405	07/05/2019	200.000.000	1.680.672	*Không phù hợp*
15	41	403	22/04/2019	614.667.000	3.714.000	*Không phù hợp*
16	41	398	23/04/2020	300.000.000	2.777.778	*Không phù hợp*
17	41	361	02/04/2019	1.160.000.000	9.243.028	*Phù hợp*
18	41	348	06/08/2019	1.350.000.000	12.500.000	*Phù hợp*
19	41	347	06/11/2018	400.000.000	3.703.704	*Không phù hợp*
20	41	328	26/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
21	41	230	25/09/2019	400.000.000	3.703.704	*Không phù hợp*
22	41	203	23/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
23	41	193	22/10/2018	383.832.000	3.554.000	*Không phù hợp*
24	41	180	08/05/2020	200.000.000	1.851.852	*Không phù hợp*
25	41	136	24/09/2020	280.206.000	2.594.500	*Không phù hợp*
26	49	381	07/08/2019	150.000.000	848.896	*Không phù hợp*
27	49	199	19/08/2019	260.000.000	1.569.101	*Không phù hợp*
28	49	283	21/10/2019	367.500.000	2.221.886	*Không phù hợp*
29	49	349	02/08/2019	250.000.000	1.587.302	*Không phù hợp*
30	49	304	09/08/2019	2.656.000.000	19.163.059	*Không phù hợp*
31	49	301	06/09/2019	210.000.000	1.548.673	*Không phù hợp*
32	49	299	19/06/2019	356.812.500	2.746.824	*Không phù hợp*
33	49	300	25/07/2019	200.000.000	1.539.646	*Không phù hợp*
34	49	216	17/10/2019	200.000.000	1.603.849	*Không phù hợp*
35	49	204	13/06/2019	180.000.000	1.468.189	*Không phù hợp*
36	49	217	20/09/2019	190.000.000	1.551.020	*Không phù hợp*
37	49	221	04/07/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
38	49	391	24/12/2020	800.000.000	6.722.689	*Phù hợp*
39	49	397	18/04/2019	100.000.000	840.336	*Không phù hợp*
40	49	407	14/10/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
41	49	408	26/11/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
42	49	410	04/04/2019	100.000.000	840.336	*Không phù hợp*
43	49	194	04/05/2019	100.000.000	845.309	*Không phù hợp*
44	49	310	18/04/2019	100.000.000	884.956	*Không phù hợp*
45	49	313	27/06/2019	180.000.000	1.592.920	*Không phù hợp*

46	49	387	19/06/2019	160.000.000	1.478.743	*Không phù hợp*
47	49	388	15/11/2018	90.000.000	831.793	*Không phù hợp*
48	49	240	18/06/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
49	49	260	21/12/2018	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
50	49	286	27/12/2018	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
51	49	323	09/11/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
52	49	324	14/03/2019	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
53	49	333	21/12/2018	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
54	49	334	15/11/2018	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
55	49	337	15/11/2018	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
56	49	338	19/08/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
57	49	341	19/06/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
58	49	344	07/03/2019	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
59	49	347	04/07/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
60	49	348	19/06/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
61	49	356	27/06/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
62	49	357	27/12/2018	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
63	49	361	20/09/2019	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
64	49	375	19/06/2019	280.206.000	2.594.500	*Không phù hợp*
65	49	386	23/11/2018	100.000.000	925.926	*Không phù hợp*
66	48	43	25/06/2019	1.270.000.000	2.885.708	*Không phù hợp*
67	48	264	27/12/2018	1.270.000.000	2.885.708	*Không phù hợp*
68	48	508	02/11/2019	600.000.000	1.573.977	*Không phù hợp*
69	48	509	11/05/2019	600.000.000	1.573.977	*Không phù hợp*
70	48	236	30/08/2019	380.000.000	1.002.639	*Không phù hợp*
71	48	259	06/11/2019	900.000.000	2.651.738	*Không phù hợp*
72	48	172	11/06/2019	500.000.000	1.511.487	*Không phù hợp*
73	48	288	31/05/2019	490.000.000	1.594.014	*Không phù hợp*
74	48	258	11/05/2019	480.000.000	1.810.637	*Không phù hợp*
75	48	205	02/08/2019	390.000.000	1.586.011	*Không phù hợp*
76	48	283	25/07/2019	320.000.000	1.567.859	*Không phù hợp*
77	48	215	24/07/2019	400.000.000	1.976.285	*Không phù hợp*
78	48	212	02/08/2019	320.000.000	1.587.302	*Không phù hợp*

79	48	220	14/10/2019	310.000.000	1.559.356	*Không phù hợp*
80	48	305	18/06/2019	250.000.000	1.448.436	*Không phù hợp*
81	48	394	12/04/2019	130.000.000	825.397	*Không phù hợp*
82	48	408	25/09/2020	1.000.000.000	6.349.206	*Phù hợp*
83	48	126	27/08/2019	240.000.000	1.540.436	*Không phù hợp*
84	48	371	08/11/2018	150.000.000	1.189.532	*Không phù hợp*
85	48	327	19/08/2019	200.000.000	1.594.896	*Không phù hợp*
86	48	306	25/04/2019	100.000.000	840.336	*Không phù hợp*
87	48	323	27/06/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
88	48	349	11/12/2019	180.000.000	1.512.605	*Không phù hợp*
89	48	364	21/12/2018	100.000.000	843.882	*Không phù hợp*
90	48	310	08/11/2018	200.000.000	1.749.781	*Không phù hợp*
91	48	124	18/01/2019	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
92	48	143	15/11/2018	90.000.000	833.333	*Không phù hợp*
93	48	145	09/04/2019	100.000.000	925.926	*Không phù hợp*
94	48	379	19/06/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
95	48	385	18/06/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
96	48	391	08/05/2019	100.000.000	925.926	*Không phù hợp*
97	48	393	16/12/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
98	48	398	09/11/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
99	48	399	26/09/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*
100	48	406	25/07/2019	160.000.000	1.481.481	*Không phù hợp*

- KDC Nhật Tường: qua thu thập 27 hợp đồng chuyển nhượng đã được đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai, bình quân số học của các giá đất thu thập được trong khoảng thời gian từ 26/10/2018 – 26/10/2020 sau khi loại bỏ các giao dịch có đơn giá chuyển nhượng thấp hơn/gần bằng đơn giá theo bảng giá đất là: 10.000.000 đồng/m^2. Cụ thể:

Stt	**Tờ**	**Thửa**	**Thời gian**	**Giá hợp đồng (đồng)**	**Đơn giá (đồng/m^2)**	**Lựa chọn**
1	9	158	28/02/2020	400.000.000	2.531.646	*Không phù hợp*
2	9	229	07/08/2020	214.000.000	2.675.000	*Không phù hợp*
3	9	230	07/08/2020	244.762.500	2.675.000	*Không phù hợp*
4	9	249	07/08/2020	513.975.000	3.850.000	*Không phù hợp*
5	9	252	07/08/2020	403.000.000	4.030.000	*Không phù hợp*

6	9	253	26/12/2019	212.500.000	2.125.000	*Không phù hợp*
7	9	254	07/08/2020	212.500.000	2.125.000	*Không phù hợp*
8	9	256	14/07/2020	1.000.000.000	10.000.000	*Phù hợp*
9	9	257	10/11/2019	380.000.000	3.800.000	*Không phù hợp*
10	9	257	14/07/2020	1.000.000.000	10.000.000	*Phù hợp*
11	9	258	14/07/2020	1.000.000.000	10.000.000	*Phù hợp*
12	9	262	29/06/2020	254.340.000	3.042.344	*Không phù hợp*
13	9	262	10/09/2020	200.000.000	2.392.344	*Không phù hợp*
14	9	264	27/06/2020	299.956.000	3.332.844	*Không phù hợp*
15	9	264	10/09/2020	200.000.000	2.222.222	*Không phù hợp*
16	9	266	10/08/2020	234.000.000	2.600.000	*Không phù hợp*
17	9	268	29/06/2020	194.000.000	2.155.556	*Không phù hợp*
18	9	285	07/08/2020	216.000.000	2.400.000	*Không phù hợp*
19	9	287	07/08/2020	216.000.000	2.400.000	*Không phù hợp*
20	9	319	07/08/2020	193.950.000	2.155.000	*Không phù hợp*
21	9	341	13/08/2020	20.000.000	222.222	*Không phù hợp*
22	9	350	07/08/2020	167.000.000	2.000.000	*Không phù hợp*
23	9	359	07/08/2020	20.000.000	239.521	*Không phù hợp*
24	9	360	07/08/2020	172.400.000	2.152.310	*Không phù hợp*
25	9	361	07/08/2020	172.400.000	2.149.626	*Không phù hợp*
26	9	373	07/11/2019	80.000.000	996.264	*Không phù hợp*
27	9	374	07/08/2020	172.400.000	2.146.949	*Không phù hợp*

- **Giá mặt bằng chung là (10.986.802 đồng/m² + 10.000.000 đồng/m²) = 10.171.674 đồng/m².**

6.3.2. Phân tích, đánh giá, lựa chọn thông tin giá mặt bằng chung tại khu vực

- Căn cứ theo điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ 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*". Đơn vị tư vấn thực hiện xác định giá đất thu thập được phù hợp với thị trường cho ra mức giá mặt bằng chung theo quy định là **10.171.674 đồng/m².**
- Căn cứ theo điểm b, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ quy định:"*Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:*

a) *Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;*

b) Tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;

c) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất".

- Để đảm bảo tính phù hợp và phản ánh sát nhất mức giá thị trường tại thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn thực hiện lựa chọn các thông tin theo thứ tự ưu tiên có khoảng cách gần nhất đối với tài sản thẩm định giá, thông tin giao dịch gần thời điểm định giá và có đơn giá phù hợp gần giá mặt bằng chung nhằm đề xuất thông số giả định đơn giá cho thuê lại quyền sử dụng đất Cụm công nghiệp để tính toán ở những bước tiếp theo đảm bảo mức chênh lệch không vượt quá 15% so với quy định. Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng các thông tin giao dịch như sau:

+ **Thông tin 1**: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 09 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020.

+ **Thông tin 2:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019.

+ **Thông tin 3**: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020.

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 tình hình và kết quả điều tra:

- *Về thời điểm giao dịch của các thông tin thu thập*: thời điểm yêu cầu thẩm định giá là tháng 10/2025 nên căn cứ theo khoản 2, điều 19 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 thì Đơn vị tư vấn cần thu thập thông tin đầu vào trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước. Qua khảo sát, điều tra thực tế tại khu vực định giá KDC Thái Thành Tài tại xã An Phước, Tổ định giá thu thập được một số thông tin chuyển nhượng của loại đất ở quy hoạch khu dân cư trên thị trường. Toàn bộ thông tin sử dụng để tính giá mặt bằng chung đều phát sinh trước 24 tháng so với thời điểm định giá.
- *Về vị trí của các thông tin thu thập:* qua khảo sát thực tế và nghiên cứu đặc điểm thị trường khu vực, Tổ thẩm định giá nhận thấy Khu dân cư Thái Thành Tài chưa phát sinh giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại thời điểm định giá, do đó không có thông tin giao dịch nội bộ dự án để sử dụng làm cơ sở so sánh. Tổ thẩm định giá thực hiện mở rộng phạm vi khảo sát đến các khu dân cư lân cận, trên cơ sở ưu tiên lựa chọn các thửa đất có khoảng cách gần với thửa đất, khu đất cần định giá và có mức độ tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Theo đó, Khu dân cư Thung Lũng Xanh và Khu dân cư Nhật Tường được lựa chọn làm nguồn thông tin so sánh do có vị trí lân cận và có các đặc điểm tương đồng về mục đích sử dụng đất, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, khả năng kết nối giao thông và đặc điểm phát triển khu dân cư.
- *Về giá giao dịch và độ tin cậy của nguồn thông tin:* Giá chuyển nhượng quyền thuê đất căn cứ trên nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất được cung cấp bởi Văn phòng đăng ký đất đai.. Như vậy, giá giao dịch phù hợp với quy định

7.1.1. Các thông tin về giá Hợp đồng chuyển nhượng QSSĐ :

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
I	**Nguồn thông tin khảo sát**			
1	Đối tượng được điều tra, thu thập thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số

Stt	Yếu tố so sánh	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
		258, tờ bản đồ số 09 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020	348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019	257, tờ bản đồ số 09 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020
2	Nguồn thu thập thông tin đầu vào	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	14/07/2020	06/08/2019	14/07/2020
II	**Thông tin về tài sản so sánh**			
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm			
+	*Số thửa*	*258*	*348*	*257*
+	*Số tờ BĐĐC*	*09*	*41*	*09*
4	Điều kiện giao thông			
4.1	*Độ rộng mặt đường tiếp giáp*	*7m*	*6m*	*7m*
4.2	*Kết cấu mặt đường*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*	*Đường nhựa*
5	Diện tích, kích thước, hình thể			
5.1	*Diện tích đất (m^2)*	*100*	*108*	*100*
5.2	*Hình thể*	*Vuông vức*	*Vuông vức*	*Vuông vức*
6	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	Tình trạng pháp lý	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Hiện trạng hạ tầng	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh
9	Giá trị chuyển nhượng đất (đồng)	1.000.000.000	1.350.000.000	1.000.000.000
10	Đơn giá (đồng/m^2)	10.000.000	12.500.000	10.000.000

7.1.2. Thông tin thị trường về đơn giá chuyển nhượng loại hình đất xây dựng cơ sở giáo dục

- Tại thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin thị trường về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng và các thông tin có liên quan đối với các thửa đất, khu đất có mục đích sử dụng tương đồng hoặc có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng với thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn không thu thập được tối thiểu 03 thông tin giao dịch thành công đối với loại đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo có sự tương đồng nhất định về mục đích sử dụng, vị trí, quy mô diện tích, khoảng cách đến thửa đất, khu đất định giá và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất. Do đó, tại thời điểm định giá, chưa đủ thông tin đầu vào để áp dụng trực tiếp các phương pháp định giá đất theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 đối với chức năng sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo.
- Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng điểm h3 Quyết định số 64/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai để ước tính giá đất đối với chức năng sử dụng đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo cụ thể *"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 năm 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"*.

7.2. Giả thiết về việc sử dụng thông tin để áp dụng vào phương pháp định giá đất:

Về hồ sơ pháp lý của tài sản cần định giá và tài sản so sánh:

- ***Hồ sơ pháp lý của tài sản thẩm định giá:*** TTA. (*Đơn vị tư vấn*) tiếp nhận các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp/chỉ định bên thứ ba cung cấp là những bản sao, chúng tôi giả thiết rằng những hồ sơ này đều trùng khớp so với bản gốc.
- ***Hồ sơ pháp lý của tài sản thu thập được dùng làm tài sản so sánh:*** căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025: "*b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.*"

➢ Các thông tin làm cơ sở lựa chọn Tài sản so sánh được Đơn vị tư vấn thu thập qua điều tra, khảo sát (ưu tiên sau cùng nêu trên). Do đây đều là thông tin giữa các doanh nghiệp có vốn tư nhân, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, không phải thông tin do các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai lưu trữ nên trên các bản sao đều không có mộc dấu sao y của cơ quan chuyên môn và có giá trị pháp lý thấp hơn so với thông tin được sao lục trực tiếp từ các cơ quan chuyên môn. Ngoài ra, Đơn vị tư vấn không có chức năng, thẩm quyền truy xét và xác minh tính xác thực của những hồ sơ này và cũng không có cơ sở kiểm chứng thông tin đối với dòng tiền thanh toán giữa các chủ thể giao dịch vì vậy Chúng tôi giả thiết rằng:

+ Các chủ thể trong hợp đồng giao dịch có đầy đủ quyền công dân, hợp đồng giao dịch tuân thủ quy định pháp luật;
+ Trước khi chuyển nhượng, bên chuyển nhượng có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo *Điều 37, Mục 3, Chương III Luật Đất đai 31/2024/QH15*. Sau khi chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng là người sở hữu tài sản cùng các quyền về tài sản bất động sản này.
+ Tại thời điểm định giá Thửa đất/nhà xưởng không thuộc diện sẽ được chuyển MĐSD theo kế hoạch SDĐ hàng năm đã được phê duyệt; không cầm cố, thế chấp và không có tranh chấp về sở hữu.

8. Lựa chọn, áp dụng Phương pháp định giá đất:

- Căn cứ vào danh mục tài sản, đặc điểm và mục đích định giá do khách hàng cung cấp, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá sẽ đề xuất phương pháp định giá phù hợp nhất.

- Khi tiến hành định giá đất, cơ sở pháp lý bắt buộc cho sự tuân thủ được thực hiện theo hướng dẫn tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất và Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Theo đó, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định có thể áp dụng các phương pháp để thực hiện định giá như: Phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp thặng dư và phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.
- Đối với từng phương pháp định giá được áp dụng, định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá cần khảo sát thông tin thị trường, lựa chọn và phân tích các thông tin thu thập một cách độc lập, khách quan nhằm làm rõ sự phù hợp thị trường tại thời điểm và địa điểm định giá. Mỗi phương pháp định giá sẽ tương ứng với cách tiếp cận khác nhau do đó định giá viên/thẩm định viên/chuyên viên định giá sẽ phải phân tích nội dung từng phương pháp trước khi kết luận lựa chọn phương pháp định giá được áp dụng.

❖ **Phương pháp so sánh:**

- *Khái niệm (căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá QSDĐ mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá
- *Điều kiện áp dụng (căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp so sánh "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".* Tại thời điểm định giá, không 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. Vì vậy không đủ điều kiện để áp dụng **phương pháp so sánh.**

❖ **Phương pháp thu nhập:**

- Khái niệm *(căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)*: Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;
- Điều kiện áp dụng *(căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp thu nhập:* : *"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". Tại thời điểm thẩm định hiện trạng, địa điểm tài sản định giá, pháp lý liên quan đến dự án KDC Thái Thành Tài chưa hoàn thiện và chưa phát sinh doanh thu, chi phí và đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thông tin nguồn thu nhập bình quân hàng năm của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất so với khu đất dự án định giá. Vì vậy, đơn vị tư vấn nhận thấy **Phương pháp thu nhập không phù hợp để áp dụng**.

❖ **Phương pháp thặng dư:**

- Khái niệm *(căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)*: Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- Điều kiện áp dụng *(căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp thặng dư:* Tài sản định giá là giá trị quyền sử dụng đất dự án KDC Thái Thành Tài thuộc khu đất dự án có tiềm năng phát triển theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được Ủy ban nhân dân Tp. Đồng Nai phê duyệt. Căn cứ các hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản định giá được cung cấp; thông tin thu thập được trên thị trường và căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, đơn vị tư vấn có thể ước tính được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính của thửa đất định giá. Khu đất được phê duyệt cho thuê với cùng mục đích nêu trên đồng thời có đủ thông tin để ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển nên **phù hợp với điều kiện áp dụng Phương pháp thặng dư**.

❖ **Phương pháp hệ số điều chỉnh:**

- Khái niệm *(căn cứ Khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024)*: Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;
- Điều kiện áp dụng *(căn cứ Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024):* 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 định về việc áp dụng Phương pháp hệ số điều chỉnh:* Căn cứ quy định tại điểm a, khoản 2, điều 160 và điểm d, khoản 6, điều 158, Luật đất đai 2024, **Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất không phù hợp áp dụng trong trường hợp này**.

❖ **Kết luận về lựa chọn phương pháp định giá:**

- Qua các phân tích và nhận định trên đây, TTA.nhận thấy chỉ có thể áp dụng 01 phương pháp để thực hiện nghiệp vụ định giá đất cho tài sản yêu cầu định giá là: **Phương pháp thặng dư**.
- **Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư** (Căn cứ theo Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về giá đất):

Bước 1: Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, 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 để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

Bước 2: Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất.

Bước 3: Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất.

- Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^{n} \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^{m} \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

- Trong đó:
  - + TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
  - + Ci là chi phí năm thứ i của dự án;
  - + r là tỷ lệ chiết khấu.
  - + n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
  - + m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm)

Bước 4: Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

- Giá trị của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

- Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị QSDĐ của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}$$

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

9.1. Tổng quan về Tài sản yêu cầu định giá:

❖ ***Vị trí địa lý tự nhiên và kết nối giao thông của Khu dân cư Thái Thành Tài:***

- **Vị trí, ranh giới khu đất**: dự án Khu dân cư Thái Thành Tài (Eco Town Long Thành) tọa lạc tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc khu vực phát triển trọng điểm của vùng Đông Nam Bộ. Dự án có vị trí thuận lợi khi kết nối trực tiếp với các tuyến giao thông quan trọng như Quốc lộ 51, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây và Cảng hàng không quốc tế Long Thành, giúp kết nối nhanh đến Thành phố Hồ Chí Minh, Biên Hòa và các khu công nghiệp trong khu vực. Đồng thời, dự án nằm gần trung tâm hành chính cùng hệ thống trường học, y tế, chợ và các tiện ích công cộng hiện hữu, tạo điều kiện thuận lợi cho sinh sống, làm việc và phát triển kinh tế, đồng thời gia tăng tiềm năng phát triển và giá trị của dự án trong tương lai.

- Khu đất dự án có vị trí thuận lợi khi tọa lạc tại xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, thuộc khu vực phát triển trọng điểm của đô thị Long Thành. Từ khu đất đến trung tâm hành chính xã An Phước chỉ khoảng 2–3 km, đến trung tâm khu vực Long Thành khoảng 5–7 km. Dự án nằm gần Quốc lộ 51 và kết nối thuận tiện với cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, đồng thời cách Cảng hàng không quốc tế Long Thành khoảng 8–10 km. Từ dự án có thể dễ dàng di chuyển đến thành phố Biên Hòa khoảng 25–30 km và Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 40–45 km. Ngoài ra, dự án còn được kết nối thuận lợi với các tuyến giao thông quan trọng như đường Vành đai 3 Thành phố Hồ Chí Minh, cao tốc Bến Lức – Long Thành và hệ thống cảng biển Cái Mép – Thị Vải, tạo điều kiện thuận lợi cho giao thương và phát triển kinh tế. Tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;
+ Phía Tây: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;
+ Phía Nam: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;
+ Phía Bắc: giới hạn đường đất, tiếp giáp khu dân cư hiện hữu;

- Khu dân cư Thái Thành Tài có lợi thế về vị trí, điều kiện địa hình và khả năng kết nối giao thông với các khu vực lân cận. Hệ thống hạ tầng giao thông và tiện ích xã hội từng bước được hoàn thiện, cùng với quá trình đô thị hóa của khu vực, là những yếu tố quan trọng góp phần tạo lợi thế cho việc khai thác, sử dụng và phát triển giá trị của khu dân cư trong dài hạn.

9.2. Cơ cấu sử dụng đất và các thông số áp dụng trong Phương pháp thặng dư:

9.2.1. Cơ cấu sử dụng đất của khu đất yêu cầu định giá:

❖ ***Cơ cấu sử dụng đất chung:***

- Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành do Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư và Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành

- Theo đó quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	MĐXD (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô (lô)
I	**Đất ở**		**49.115**		**02 - 04**	**461**
1.1	***Đất nhà liên kế***		***47.707***	70 - 80	02 - 04	453
1	*Đất nhà liên kế LK1*	*LK1*	*3.958*	70 - 80	02 - 04	37
2	*Đất nhà liên kế LK2*	*LK2*	*4.548*	70 - 80	02 - 04	44
3	*Đất nhà liên kế LK3*	*LK3*	*5.858*	70 - 80	02 - 04	56
4	*Đất nhà liên kế LK4*	*LK4*	*4.864*	70 - 80	02 - 04	47
5	*Đất nhà liên kế LK5*	*LK5*	*3.779*	70 - 80	02 - 04	36
6	*Đất nhà liên kế LK6*	*LK6*	*2.945*	70 - 80	02 - 04	23
7	*Đất nhà liên kế LK7*	*LK7*	*4.711*	70 - 80	02 - 04	44
8	*Đất nhà liên kế LK8*	*LK8*	*4.272*	70 - 80	02 - 04	41
9	*Đất nhà liên kế LK9*	*LK9*	*4.723*	70 - 80	02 - 04	49
10	*Đất nhà liên kế LK10*	*LK10*	*4.455*	70 - 80	02 - 04	43

11	*Đất nhà liên kế LK11*	*LK11*	*3.594*	70 - 80	02 - 04	33
1.2	**Đất biệt thự song lập**		**1.408**	**60 - 70**	**02 - 03**	**8**
II	**Đất trường mầm non**		**3.670**	≤ 40	≤ 03	
III	**Đất cây xanh công viên**		**7.031**	-	-	
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**303**	≤ 50	01	

– **Quy hoạch giao thông dự án:**

- *Đường quy hoạch phía Đông dự án (D6): lộ giới 44m (lòng đường 35m; vỉa hè 2 bên 2x5m).*
- *Đường quy hoạch phía Bắc và phía Tân dự án (N1; D1): lộ giới 22,5m (lòng đường 12,5m; vỉa hè 2 bên 2x5m).*
- *Đường quy hoạch phía Nam dự án (N6): lộ giới 12m (lòng đường 6m; vỉa hè 2 bên 2x3m).*

– **Quy hoạch giao thông nội khu:**

- *Đường D2: lộ giới 24m (lòng đường 13m; vỉa hè 2 bên 2x3, dải phân cách giữa 5m)*
- *Đường D4: lộ giới 17m (lòng đường 7m; vỉa hè 2 bên 2x3, dải phân cách giữa 4m)*
- *Đường D3, D5, N3, N4, N5: lộ giới 12m (lòng đường 6m; vỉa hè 2 bên 2x3)*

❖ Căn cứ Quyết định số 3962/QĐ-UBNMD ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài sử dụng mục đích xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

– Theo đó, cơ cấu sử dụng đất đã được giao như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích	Đvt (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**49.115**	**m^2**	**53,7%**
1.1	*Đất nhà ở liền kề*	*47.707*	*m^2*	*52,2%*
1.2	*Đất biệt thự song lập*	*1.408*	*m^2*	*1,5%*
2	**Đất cơ sở giáo dục**	**3.670**	**m^2**	**4,0%**
3	**Đất cây xanh**	**7.031**	**m^2**	**7,7%**
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**303**	**m^2**	**0,3%**
5	**Đất giao thông**	**31.318**	**m^2**	**34,3%**
	Tổng cộng	**91.437**	**m^2**	**100%**

9.2.2. Khảo sát và tính toán các thông số, chỉ tiêu liên quan doanh thu phát triển:

9.2.2.1. Thông số về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở/đất nền dự án:

❖ ***Khảo sát và lựa chọn thông tin thị trường:***

– Căn cứ các thông tin đã khảo sát được trình bày tại mục 7.2 nêu trên, Tổ định giá lựa chọn thông tin để sử dụng làm Tài sản so sánh (TSSS) như sau:

+ **Thông tin 1:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 9 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020.

+ **Thông tin 2:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019.

+ **Thông tin 3:** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp.Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020.

(Chi tiết các TSSS sẽ được tổng hợp, đối chiếu, so sánh và điều chỉnh các yếu tố khác biệt (nếu có)

– ***Bảng tổng hợp thông tin tài sản so sánh để thực hiện so sánh, tính toán***:

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
I	**Nguồn thông tin khảo sát**				
1	Đối tượng được điều tra, thu thập thông tin		Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 258, tờ bản đồ số 9 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 348, tờ bản đồ số 41 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Thung Lũng Xanh ngày 06/08/2019	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 257, tờ bản đồ số 9 tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã An Phước, Tp. Đồng Nai) thuộc dự án KDC Nhật Tường ngày 14/07/2020
2	Nguồn thu thập thông tin đầu vào		Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ	Hợp đồng giao dịch thành được cung cấp bởi VPĐKĐĐ
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		14/07/2020	06/08/2019	14/07/2020
II	**Thông tin về tài sản so sánh**				
1	Mục đích sử dụng đất	ONT	ONT	ONT	ONT
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm				
+	*Số thửa*		*258*	*348*	*257*
+	*Số tờ BĐĐC*		*9*	*41*	*9*
4	Điều kiện giao				

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	Thông tin 1	Thông tin 2	Thông tin 3
	thông				
4	Quy mô dự án (ha)				
4.1	Kết cấu mặt đường	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa	Bê tông nhựa
4.2	Lợi thế vị trí, Kết cấu mặt đường	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 6m.	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 7m.	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 6m.	Lô tiếp giáp 1 mặt đường rộng 7m.
5	Diện tích, kích thước, hình thể				
5.1	Diện tích đất (m^2)		*100*	*108*	*100*
5.2	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
7	Tình trạng pháp lý		Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
8	Hiện trạng an ninh	An ninh và môi trường sống tốt	An ninh và môi trường sống tốt	An ninh và môi trường sống tốt	An ninh và môi trường sống tốt
9	Hiện trạng hạ tầng	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh	Hạ tầng hoàn chỉnh
10	Giá trị chuyển nhượng đất (đồng)		1.000.000.000	1.350.000.000	1.000.000.000
11	Đơn giá (đồng/m^2)		10.000.000	12.500.000	10.000.000

❖ ***Quy ước các thuật ngữ sử dụng:***

- *Yếu tố ảnh hưởng đến giá (yếu tố so sánh):* là các yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản nói chung, trong trường hợp này được hiểu là các yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến giá chuyển nhượng giữa TSĐG và các TSSS mà Tổ định giá đề xuất theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (hiện tại là Tp. Đồng Nai)
- *Tỷ lệ chênh lệch (mức độ chênh lệch):* là tỷ lệ chênh lệch về giá giữa TSTĐ và các TSSS, được đánh giá tương ứng với từng yếu tố ảnh hưởng căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (hiện tại là Tp.Đồng Nai).
- *Tỷ lệ điều chỉnh:* là tỷ lệ tăng/giảm giá của các TSSS để điều chỉnh về giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS (giá chỉ dẫn) của TSĐG, được tính toán theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ điều chỉnh (\%)} = \frac{100\% - \text{Tỷ lệ chênh lệch của TSSS}}{\text{Tỷ lệ chênh lệch của TSSS}} \times 100\%$$

- *Mức điều chỉnh:* là số liệu tuyệt đối (tính bằng đơn vị đồng) dựa trên tỷ lệ điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng và đơn giá của TSSS, được tính toán theo công thức:

$$\text{Mức điều chỉnh (đồng/m}^2\text{)} = \text{Tỷ lệ điều chỉnh (\%)} \times \text{Đơn giá của TSSS (đồng/m}^2\text{)}$$

- *Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS :* là giá chỉ dẫn của từng TSSS sau khi cộng/trừ mức điều chỉnh của toàn bộ các yếu tố so sánh, áp dụng theo công thức:

$$\text{Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS (đồng/m}^2\text{)} = \text{Đơn giá của TSSS (đồng/m}^2\text{)} + \text{Toàn bộ các Mức điều chỉnh (đồng/m}^2\text{)}$$

- *Giá của TSĐG:* là bình quân số học của toàn bộ các mức Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS ;

- *Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSĐG và giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS* : đảm bảo không vượt quá 15%, được tính toán theo công thức:

$$\text{Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSĐG và giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS (\%)} = \frac{\text{Giá của TSĐG} - \text{Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS}}{\text{Giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS}} \times 100\%$$

❖ **Yếu tố chênh lệch vị trí đất giữa các tuyến đường theo bảng giá đất:**

- Đơn vị tư vấn xác định vị trí của bất động sản theo tuyến đường tiếp giáp là một yếu tố có ảnh hưởng đến giá trị do sự khác biệt về khả năng tiếp cận, mức độ kết nối giao thông, quy mô tuyến đường và khả năng khai thác sử dụng đất. Trong trường hợp các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá thuộc các tuyến đường khác nhau, việc xác định mức chênh lệch về giá cần phản ánh sự khác biệt về vị trí tuyến đường nhằm bảo đảm tính tương đồng giữa các tài sản sau điều chỉnh. Để lượng hóa yếu tố này, đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chênh lệch giá đất giữa các tuyến đường có cùng vị trí đất theo Bảng giá đất do cơ quan có thẩm quyền ban hành làm cơ sở tham chiếu. Việc sử dụng tỷ lệ chênh lệch nêu trên nhằm phản ánh tương quan về mức độ thuận lợi giữa các tuyến đường, không sử dụng đơn giá trong Bảng giá đất để thay thế hoặc xác định trực tiếp giá thị trường của tài sản thẩm định giá.

  Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 về việc ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh đồng nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024

  TSSS1 và TSSS3: đất ở nông thôn vị trí 2 đường Phùng Hưng (đoạn từ QL51 đến giáp ranh huyện Trảng Bom) có đơn giá là 3.600.000 đồng/m².

  TSSS2: đất ở nông thôn vị trí 2 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ Trung tâm huấn luyện chó Quân khuyển đến Mũi Tàu) có đơn giá là 3.600.000 đồng/m².

  TSTĐG: đất ở nông thôn vị trí 2 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ Đường Quốc lộ 51A từ Mũi Tàu đến giáp thị trấn Long Thành) có đơn giá là 3.900.000 đồng/m².

  Mức độ chênh lệch bảng giá của TSSS1; TSSS2; TSSS3 với TSTĐG: (3.900.000-3.600.000)/3.600.000 = 8.33%

  Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1, TSSS2 và TSSS3 như sau :

$$\frac{100\% - (100\% - 8.33\%)}{100\% - 8.33\%} \approx 9.09\%$$

❖ ***Bảng tính toán, điều chỉnh số liệu :***

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản TĐG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3

I	**Các yếu tố liên quan đến chuyển nhượng của tài sản (điều chỉnh theo số tuyệt đối)**				
1	**Giá giao dịch thị trường (đ)**	**Chưa biết, cần thẩm định giá**	1.000.000	1.350.000.000	1.000.000.00
	Thời điểm giao dịch.		14/07/2020	06/08/2019	14/07/2020
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.000.000.00
2	**Chiết trừ giá trị tài sản gắn liền với đất**		**Đất trống, không điều chỉnh**	**Đất trống, không điều chỉnh**	**Đất trống, không điều chỉnh**
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.000.000.00
3	**Chiết trừ giá trị giảm đi do quy hoạch**		**Đất không bị QH giải tỏa, không điều chỉnh**	**Đất không bị QH giải tỏa, không điều chỉnh**	**Đất không bị QH giải tỏa, không điều chỉnh**
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.000.000.00
4	**Chiết trừ giá trị đầu tư liên quan đến đất**		**Hạ tầng KDC đã đầu tư hoàn chỉnh, tương đồng**	**Hạ tầng KDC đã đầu tư hoàn chỉnh, tương đồng**	**Hạ tầng KDC đã đầu tư hoàn chỉnh, tương đồng**
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (đ)		1.000.000	1.350.000.000	1.000.000.00
3	Diện tích lô đất (m^2)		100	108	100
4	Đơn giá sau điều chỉnh các yếu tố chuyển nhượng (đ/m^2)		10.000.000	12.500.000	10.000.000
II	**Các yếu tố liên quan đến đặc điểm của tài sản (điều chỉnh theo số tương đối)**				
	Yếu tố chênh lệch vị trí đất giữa các tuyến đường theo bảng giá đất	Vị trí 2 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ Đường Quốc lộ 51A từ Mũi	Vị trí 2 đường Phùng Hưng (đoạn từ QL51 đến giáp ranh huyện Trảng	Vị trí 2 đường Quốc lộ 51 (đoạn từ Trung tâm huấn luyện chó	Vị trí 2 đường Phùng Hưng (đoạn từ QL51 đến giáp ranh huyện Trảng

		Tàu đến giáp thị trấn Long Thành)	Bom	Quân khuyến đến Mũi Tàu)	Bom
	Tỷ lệ	100%	91,67%	91,67%	91,67%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,09%	9,09%	9,09%
	Mức điều chỉnh		908.694	1.135.868	908.694
2	**Giá đất ước tính của TSĐG theo từng TSSS**		**10.908.694**	**13.635.868**	**10.908.694**
	Giá đất của TSĐG	**11.817.752**			
	Làm tròn	**11.818.000**			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của TSĐG với Giá đất ước tính theo từng TSSS		8,3%	-13,3%	8,3%
	Biên độ chênh lệch theo quy định		<15%	<15%	<15%

❖ ***Thống nhất giá của TSĐG:*** Căn cứ khoản 8, Điều 4 tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024, giá của TSĐG là bình quân số học của các mức giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS, cụ thể:

$$\frac{10.908.694 + 13.635.868 + 10.908.694}{3} \approx 11.817.752 \text{ đồng/m}^2\text{/tháng}$$

Làm tròn: 11.818.000 (đồng/m²/tháng);

- Tỷ lệ chênh lệch giữa giá của TSĐG với giá ước tính của TSĐG theo từng TSSS dao động ở mức từ -1,6% đến 3,3%, đảm bảo không vượt quá 15%, phù hợp với quy định tại khoản 8, Điều 4 tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024,

❖ ***Kết luận:*** Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 6m lộ giới 12n thuộc TSĐG là **11.818.000 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

9.2.2.2. Xác định giá lô đất ở tiếp giáp các trục đường nội bộ còn lại:

- Các lô đất liên kế thuộc Dự án thực tế không hoàn toàn tương đồng nhau mà sẽ có một số điểm khác biệt do các yếu tố ảnh hưởng như: độ rộng tuyến đường tiếp giáp, số lượng mặt tiền đường, cảnh quan của thửa đất. Tổ định giá khảo sát những thông tin so sánh cặp về sự chênh lệch giữa các yếu tố này tại các Dự án lân cận (đã bán trong quá khứ) làm cơ sở để đưa ra hệ số điều chỉnh giá giữa các thửa đất.

- Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành do Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư và Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành thì quy hoạch giao thông dự án *(nội khu)* được chia thành các nhóm đường quy hoạch có độ rộng như sau:

Đường D2: lộ giới 24m (lòng đường 13m; vỉa hè 2 bên 2x3, dải phân cách giữa 5m)

Đường D4: lộ giới 17m (lòng đường 7m; vỉa hè 2 bên 2x3, dải phân cách giữa 4m)

Đường D3, D5, N3, N4, N5: lộ giới 12m (lòng đường 6m; vỉa hè 2 bên 2x3)

Căn cứ điểm b, khoản, điều 4, Quyết định 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"

Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.

Qua khảo sát trên nhiều dự án KDC, độ chênh lệch giá bán thường khác biệt lớn đối với các trục đường chính – phụ, trục ngang – dọc , các đường có dãy phân cách hoặc không. Trên cơ sở tổng hợp, phân tích mức độ chênh lệch giá theo độ rộng lộ giới đường tại các khu dân cư có điều kiện tương đồng, đơn vị tư vấn xác định mức độ ảnh hưởng của yếu tố độ rộng lộ giới và áp dụng để ước tính mức chênh lệch tương ứng đối với các tuyến đường thuộc KDC An Phước.

Đơn vị tư vấn thu thập được đơn giá bán các lô đất thuộc dự án Mega City 2 tại xã Nhơn Trạch, Tp. Đồng Nai giao động từ 6.5000.000 đồng/m² đến 9.650.000 đồng/m². Sau khi rà soát đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thửa đất đại diện trên tuyến đường 20m và 03 thửa đất đại diện trên tuyến đường 12m

Stt	Lô	Ô	Đường	Diện tích	Lộ giới	Đơn giá bán (đồng/m²)
1	T21	10	Đường số 21	100	20m	8.500.000
2	T21	27	Đường số 21	100	20m	8.600.000
3	T21	18	Đường số 21	100	20m	8.550.000
4	T21	85	Đường số 21	100	12m	7.400.000
5	T21	84	Đường số 21	100	12m	7.400.000
6	T21	70	Đường số 21	100	12m	7.300.000

Giá mặt bằng lộ giới 20m và 12m lần lượt là 8.550.000 đồng/m² và 7.366.667 đồng/m².

Tỷ lệ chênh lệch lộ giới (8.550.000 – 7.366.667)/7.366.667 = 16,06%

Tỷ lệ chênh lệch các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cáo hơn và mỗi mét độ rộng đường chênh lệch: 16,06%/8 = 2,01%. Làm tròn 2%

Theo kết quả trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch giữa các lộ giới giữa các tuyến đường trong khu đất định giá là 2%

(*)Theo quy định mức độ chênh lệch độ rộng đường có mức chênh lệch tối đa 20%.

❖ **Giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 17m và 24m:**

- Giả định thửa đất (nhà liên kế) tiếp giáp đường 12m là 100% thì giá đất của đường lộ giới 17m và 24m lần lượt là 90% và 80%.
- Tỷ lệ điều chỉnh của đường lộ giới 17m:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} \approx 11\%$$

- Tỷ lệ điều chỉnh của đường lộ giới 24m so với đường lộ giới 17m:

$$\frac{100\% - (100\%-14\%)}{} \approx 16,24\%$$

(100%-14%)

- Đơn giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 17m: 13.131.111đồng/m².
- Đơn giá đất nhà liên kế (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 24m: 15.268.734 đồng/m² .
- ***Kết luận:***

  Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 17m thuộc TSĐG là **13.131.111 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

  Đơn giá chuẩn cho đất ở nhà liên kế tương ứng với lô đất tiếp giáp đường nội bộ lòng đường rộng 24m thuộc TSĐG là **15.268.734 (đồng/m²).** (chưa bao gồm VAT).

❖ **Giá đất biệt thự song lập tiếp giáp với đường nhựa có lộ giới 12m**

Đơn vị tư vấn đã khảo sát, tham khải các dự án KDC lân cận có diện tích tương tự. Tuy nhiên, tại thời điểm trong quá khứ giai đoạn từ năm 2018-2020 đa số các KDC trên địa bàn Tp. Đồng Nai là nhà ở liền kề (ít loại hình lô nền biệt thự). Do đó, đơn vị tư vấn ước tính sự khác biệt giữa các lô đất liền kề và các lô đất biệt thự ở các KDC lân cận từ đó nội suy tính toán giá đất biệt thự tại KDC quy hoạch tại xã An Phước. Đơn vị tư vấn tham khảo mức giá các lô đất thuộc dự án Mega City 2 tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai như sau:

Stt	Ký hiệu lô	Lô	Ô	Đường	Diện tích	Độ rộng đường	Đơn giá bán (đồng/m²)
1	TS1	V3	5	Đường số 16	200	6m	5.900.000
2	TS2	V3	6	Đường số 16	200	6m	5.900.000
3	TS3	V3	7	Đường số 16	200	6m	5.900.000
4	TS4	TH14	35	Đường số 16	100	6m	6.800.000
5	TS5	TH14	36	Đường số 16	100	6m	6.800.000
6	TS6	TH14	37	Đường số 16	100	6m	6.800.000

Tỷ lệ chênh lệch giữa lô đất liền kề/lô đất biệt thự: 5.900.000/6.800.000 = 0,9 lần.

- Đơn giá đất lô biệt thự (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 12m: 0,9*11.818.000=10.636.200 đồng/m^2 .
- Đơn giá đất lô biệt thự (lô thường) tiếp giáp đường lộ giới 24m: 0,9* 15.268.734 = 13.741.861 đồng/m^2 .

***9.2.2.3.* Điều chỉnh yếu tố lô góc (tiếp giáp 2 mặt đường) và các lô đất gần đất xây dựng cơ sở giáo dục:**

Căn cứ điểm b, khoản, điều 4, Quyết định 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"

Số mặt đường tiếp giáp: 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%. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn.

Khoảng cách (đơn vị tính bằng mét) 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. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Căn cứ theo quy định trên Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn mức độ chênh lệch 20% đối với các lô góc tiếp giáp 02 mặt tiền tương ứng tỷ lệ điều chỉnh là:

$$\frac{100\% - 80\%}{80\%} \approx 25\%$$

Các lô đất có khoảng cách gần với đất xây dựng cơ sở giáo dục (chung lộ giới) chênh lệch thuận lợi hơn 15% tương ứng tỷ lệ điều chỉnh là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} \approx 17{,}5\%$$

❖ **Đất nhà liên kế lộ giới 12m**

- Đơn giá lô thường: 11.818.000 đồng/m^2.
- Đơn giá lô thường gần trường học: 18.818.000 đồng/m² * (1+17,5%)= 13.886.150 (đồng/m²).
- Đơn giá lô góc: 11.818.000 đồng/m² * (1+25%) = 14.772.500 đồng/m² .
- Đơn giá lô góc gần trường học: 14.772.500 đồng/m² *(1+17,5%)= 17.357.688 đồng/m² .

❖ **Đất nhà liền kề lộ giới 17m**

- Đơn giá lô thường: 13.131.111 đồng/m^2.
- Đơn giá lô thường gần trường học: 13.131.111 đồng/m² * (1+17,5%)= 15.429.056 (đồng/m²).
- Đơn giá lô góc: 11.131.111 đồng/m² * (1+25%) = 16.413.889 đồng/m² .
- Đơn giá lô góc gần trường học: 16.143.889 đồng/m² * (1+17,5%) = 19.286.319 đồng/m² .

❖ **Đất nhà liền kề lộ giới 24m**

- Đơn giá lô thường: 15.268.734 đồng/m^2.
- Đơn giá lô thường gần trường học: 15.268.734 đồng/m² * (1+17,5%)= 17.940.762 (đồng/m²).
- Đơn giá lô góc: 15.268.734 đồng/m² * (1+25%) = 19.085.918 đồng/m² .
- Đơn giá lô góc gần trường học: 19.085.918 đồng/m² * (1+17,5%) = 22.425.954 (đồng/m²).

❖ **Đơn giá đất biệt thự tiếp giáp lộ giới 12m:**

- Đơn giá lô thường: 10.636.200 đồng/m²
- Đơn giá lô thường gần trường học: 10.636.200 đồng/m² * (1+17,5%) = 12.497.535 đồng/m²

- **Đơn giá đất biệt thự tiếp giáp lộ giới 24m:**
- Đơn giá lô thường: 13.741.861 đồng/m²
- Đơn giá lô góc: 13.741.861 * (1+25%) = 17.177.326 đồng/m²
- Đơn giá lô góc gần trường học: 17.177.326 * (1+17,5%) = 20.183.358 đồng/m²

❖ **Bảng thống kê đơn giá các loại đất nền dự án KDC quy hoạch tại xã An Phước**

Stt	Các chỉ tiêu	Giá trị *(đồng/m²)*	Diện tích (m²)	Thành tiền
1.1	**Đất nhà liên kế lộ giới 12m**		**35.200,0**	**445.810.044.688**
1.1.1	Lô thường	11.818.000	23.527,5	278.047.995.000
1.1.2	Lô góc	14.772.500	2.467,5	36.451.143.750
1.1.3	Lô thường gần trường học	13.886.150	8.200,0	113.866.430.000
1.1.4	Lô góc gần trường học	17.357.688	1.005,0	17.444.475.938
1.2	**Đất nhà liên kế lộ giới 17m**		**5.985,5**	**85.427.315.404**

1.2.1	Lô thường	13.131.111	4.072,5	53.476.449.548
1.2.2	Lô góc	16.413.889	1.184,0	19.434.044.576
1.2.3	Lô thường gần trường học	15.429.055	400,0	6.171.622.000
1.2.4	Lô góc gần trường học	19.286.320	329,0	6.345.199.280
1.3	**Đất nhà liên kế lộ giới 24m**		**6.521,5**	**115.122.436.973**
1.3.1	Lô thường	15.268.734	2.200,0	33.591.214.800
1.3.2	Lô góc	19.085.918	845,5	16.137.143.669
1.3.3	Lô thường gần trường học	17.940.762	2.800,0	50.234.133.600
1.3.4	Lô góc gần trường học	22.425.954	676,0	15.159.944.904
1.4	**Đất biệt thự song lập**		**1.408,0**	**21.039.777.984**
1.4.1	Lô thường gần trường học (lộ giới 12m)	12.497.535	960,0	11.997.633.600
1.4.2	Lô góc gần trường học (lộ giới 24m)	20.183.358	448,0	9.042.144.384
	Tổng cộng		**49,115**	**667.399.575.048**

9.2.2.4. Mức biến động của đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Căn cứ điểm a, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 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".*

- Căn cứ văn bản số 104/CV-TKT về việc cung cấp thông tin chỉ số giá tiêu dùng nhóm vật liệu xây dựng phục vụ định giá đất. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm "Nhà ở và vật liệu xây dựng" trong 03 năm liên tục gần với thời điểm thẩm định giá là:

Chỉ số	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Bình quân
Nhà ở và vật liệu xây dựng	103,28	100,89	105,32	**103,16**

9.2.2.5. Thời điểm bắt đầu khai thác cho thuê, tỷ lệ lấp đầy:

9.2.2.5.1. Tiến độ khai thác

- Căn cứ Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước do Công ty TNHH xây dựng nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư không xác định tiến độ kinh doanh/thời gian bán hàng của dự án. Do đó, TTA đề xuất áp dụng Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UNBD 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 dùng làm căn cứ tính toán tỷ lệ khai thác/lấp đầy.

- Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành do Công ty TNHH Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư và Quyết định số 20/QĐ-UBND ngày 06/01/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy

hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành thì tổng số lô đất dự án là **461 lô.**

- Căn cứ phục lục II : *Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng dự án nhà liền kề, nhà biệt thự được chuyển nhượng dưới hình thức phân lô, bán nền (ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND):*

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.
- Thời gian bán hàng: 02 năm với dự án có quy mô từ 200 đến dưới 500 lô
- Tỷ lệ bán hàng :

Năm	Tỷ lệ lấp đầy
1	40%
2	60%

9.2.3. Khảo sát và tính toán các thông số, chỉ tiêu liên quan chi phí phát triển:

- Căn cứ điểm c, khoản 4, Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 quy định:

  "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 về 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."

- Tại thời điểm xác định giá đất, Đơn vị tư vấn không nhận được dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án KDC theo quy hoạch tại xã An Phước do công ty TNHH Thái Thành Tài làm chủ đầu tư được tổ chức tư vấn thẩm tra độc lập theo quy định do đó đơn vị tư vấn không có đủ cơ sở để tính toán chi phí theo dự toán (chưa được thẩm tra độc lập). Do đó, TTA đề xuất tính toán chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án KDC theo quy hoạch tại xã An Phước do công ty TNHH Thái Thành Tài làm chủ đầu tư tại khu đất cần thẩm định giá theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

9.2.3.1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật

- Căn cứ thời điểm định giá ngày 26/10/2020 thì chỉ có Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;
- Căn cứ thời điểm lập báo cáo thuyết minh ngày 26/10/2026 đã có Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 về việc Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;

  Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 không quy định thứ tự ưu tiên lựa chọn suất vốn đầu tư. Tuy nhiên khi tính tiền sử dụng đất cần bảo đảm nguyên tắc thận trọng và hạn chế rủi ro thất thoát ngân sách nhà nước thì Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư có giá trị thấp hơn.

  Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng, Tổ định giá đề xuất mức giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên khu đất cần định giá tương ứng với hạng mục 13300.04 thuộc Chương III, mục 3, Bảng 57; Theo đó:

- Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật: 883.800 đ/m² (đã bao gồm VAT).

Đơn vị tính: triệu đồng/ha

	Chỉ tiêu	Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô			
13220.01	từ 20 đến 50 ha	8.838	7.061	320

– Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 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 2018;

– Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12 và Quý IV/2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Tổ thẩm định tổng hợp như sau:

Chỉ tiêu tỷ lệ biến động về giá xây dựng tại Suất vốn đầu tư	CSGXD năm 2018 (QĐ 44) Q4/2018	Q3/2020	Tỷ lệ biến động
Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai (so với năm gốc 2020=100%): CT hạ tầng kỹ thuật	***104,01***	***105,74***	***1,0164***
CT đường giao thông	*107,16*	*111,82*	*104,35%*
CT hệ thống đường ống cấp nước	*101,11*	*101,57*	*100,45%*
CT mạng thoát nước	*102,15*	*103,32*	*101,15%*
CT xử lý nước thải	*105,600*	*106,23*	*100,60%*

- Tỷ lệ biến động trượt giá chỉ số giá xây dựng của suất vốn đầu tư xây dựng – hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20ha đến 50ha của QĐ44 so với thời điểm tính toán (Q3/2020) là 1,64%.

Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật tại thời điểm Q4/2020: 898.262 đồng/m²(đã bao gồm VAT).

– *Căn cứ Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng, Tổ định giá đề xuất mức giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên khu đất cần định giá tương ứng với hạng mục 13220.01 thuộc Chương III, mục 2, Bảng 42; Theo đó:*

- Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật: 845.000 đ/m² (đã bao gồm VAT);

Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh yếu tố vùng: 883.700 đ/m² (đã bao gồm VAT);

	Chỉ tiêu	Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô			
13220.01	từ 20 đến 50 ha	8.450	6.910	320

Kết luận: *Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 có giá trị thấp hơn đơn giá giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật*

tính theo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020. Do đó Đơn vị tư vấn sử dụng các chỉ số tại Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 để làm cơ sở tính toán.

Đơn giá suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh: 883.700 đồng/m² /(1 +VAT) = 803.518 đồng/m² (chưa bao gồm VAT).

9.2.3.2. Chỉ tiêu tỷ lệ biến động về giá tính trượt giá xây dựng.

- Căn cứ Quyết định số 245/QĐ-SXD ngày 03/12/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12; Quý IV/2019 và cả năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 39/QĐ-SXD ngày 28/02/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng Quý IV và cả năm 2018 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 13/03/2018 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng dựng Quý IV và cả năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số 47/QĐ-SXD ngày 21/11/2016 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai V/v Công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10,11,12; Quý IV/2016 và cả năm 2016 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Chỉ tiêu tỷ lệ biến động về giá tính trượt giá xây dựng	**Năm 2016**	**Năm 2017**	**Năm 2018**	**Năm 2019**	**Số liệu bình quân 03 năm gần nhất**
Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai (so với năm gốc 2020=100%): CT hạ tầng kỹ thuật					
CT đường giao thông	100,68	103,61	106,05	106,58	
CT hệ thống đường ống cấp nước	101,12	101,06	101,32	99,34	
CT mạng thoát nước	99,98	100,65	101,78	101,54	
CT xử lý nước thải	99,45	101,59	103,75	104,21	
Chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai (so với năm trước đó): CT hạ tầng kỹ thuật					
CT đường giao thông		102,91%	102,35%	100,54%	101,94%
CT hệ thống đường ống cấp nước		99,94%	100,26%	98,13%	99,44%
CT mạng thoát nước		100,67%	101,12%	99,76%	100,52%
CT xử lý nước thải		102,15%	102,13%	100,44%	101,57%
Chỉ số bình quân					**100,86%**

❖ ***Kết luận:*** Tỷ lệ biến động về trượt giá xây dựng tính bình quân số liệu 03 năm gần nhất là: 0,86%/năm đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.

9.2.3.3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư

- Căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (nay là tỉnh Tp.Đồng nai) quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư thì: "*chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư: có tính đến vốn chủ sỡ hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với 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 là **15%***".

9.2.3.4. Chi phí bán hàng, kinh doanh

- Căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai (nay là Tp.Đồng Nai) quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư:

- *Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: **3% doanh thu** (Chưa bao gồm VAT, theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai).*
- *Chi phí quản lý vận hành: **10% doanh thu** (Chưa bao gồm VAT, theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND ngày 21/11/2025 của UNBD tỉnh Đồng Nai).*

9.2.4. Khảo sát và ước tính các thông số, chỉ tiêu khác:

9.2.4.1. Tỷ suất chiết khấu:

- 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.
- Căn cứ trên văn bản thông báo lãi suất của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (nay là Tp. Đồng Nai), Đơn vị tư vấn tổng hợp số liệu trong 04 Quý gần nhất mà chúng tôi thu thập được như sau:

Stt	Tên ngân hàng	Quý 3/2020	Quý 2/2020	Quý 1/2020	Quý 4/2019
1	VTB Chi nhánh Đồng Nai	11%	11%	11%	11%
2	VTB Chi nhánh KCN Biên Hòa	11%	11%	11%	11%
3	VTB Chi nhánh Nhơn Trạch	11%	11%	11%	11%
4	BIDV Chi nhánh Đồng Nai	10,43%	10,60%	10,60%	10,60%
5	BIDV Chi nhánh Biên Hòa	9,5%	9,5%	9,5%	9,5%
6	VCB Chi nhánh Đồng Nai	9,20%	9,70%	9,80%	10%
7	VCB Chi nhánh Nhơn Trạch	9,20%	9,70%	9,80%	10%
8	VCB Chi nhánh Đông Đồng Nai	10,10%	10,10%	10,30%	10,40%
9	Agribank Chi nhánh tỉnh Đồng Nai	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%
10	Agribank Chi nhánh Nam Đồng Nai	9,3%	9,4%	9,5%	9,4%
11	Agribank Chi nhánh Bắc Đồng Nai	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
12	BIDV Chi nhánh Nam Đồng Nai	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%

Kết luận: Tỷ suất chiết khấu lựa chọn để tính toán theo phương pháp thặng dư: **10,5%.**

9.2.4.2. Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng:

- Căn cứ theo điểm đ, khoản 3, điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ Quy định về giá đất:

"đ)... Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã <u>được xác định trong chủ trương đầu tư</u> hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các

văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định."

- Theo đó, tại Quyết định số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 do UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chủ trương chấp thuận nhà đầu tư: Công ty TNHH xây dựng nông nghiệp Thái Thành Tài thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước như sau:

  "Tiến độ thực hiện dự án:

  Giai đoạn 1 (từ 01/2018 đến 12/2018): hoàn thành các thủ tục về chuẩn bị đầu tư dự án; hoàn tất thủ tục cắm mốc đền bù giải tỏa; thiết kế xây dựng.

  Giai đoạn 2 (từ 01/2019 đến 12/2019): xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án.

  Giai đoạn 3 (từ 01/2020 đến 12/2021): xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng nhóm nhà ở; xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án.

  Như vậy, tiến độ thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án là 2 năm.

- Mặt khác Dự án có Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 916/QĐ-UBND ngày 21/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Theo đó:

  "Tiến độ thực hiện đầu tư dự án: Giai đoạn từ tháng 01 năm 2025 đến tháng 07 năm 2026: thực hiện thủ tục đất đai, xây dựng; xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến từng nhóm nhà ở; xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án".

  Như vậy, tiến độ thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án là khoảng 1,6 năm.

❖ **Nhận xét và kết luận:** Theo hiện trạng Đơn vị tư vấn ghi nhận thì dự án đã hoàn thiện hệ thống đường các trục đường nội bộ khu dân cư, các hạng mục khác thuộc hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội chưa hoàn thiện và dự án chưa được triển khai tiếp tục. Thời gian hoàn thiện giai đoạn 2 và giai đoạn 3 được rút ngắn xuống còn 1,6 năm (dự kiến) thay vì 02 năm. Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND cũng được ban hành sau thời điểm thẩm định giá nên không sử dụng làm căn cứ xác định trực tiếp thời gian xây dựng tại thời điểm 26/10/2020 do đó Đơn vị căn cứ theo Quyết định chủ trương đầu tư số 129/QĐ-UBND ngày 15/01/2018.

Trong các Quyết định chủ trương đầu tư không quy định tiến độ xây dựng do đó Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng theo phục lục II - *Quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư 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 (ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ–UBND)*:

"Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng KDC có quy mô từ 200 đến dưới 500 lô

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;

Tiến độ xây dựng: Năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 60%"

9.2.5. Bảng tổng hợp các thông số áp dụng cho Phương pháp thặng dư:

Stt	Hạng mục	Giá trị	Đơn vị tính
1	**Đơn giá chuyển nhượng QSDĐ**		
1.1	**Đất nhà liên kế lộ giới 12m**	**11.818.000**	
1.1.1	Lô thường	11.818.000	

1.1.2	Lô góc	14.772.500	
1.1.3	Lô thường gần trường học	13.886.150	
1.1.4	Lô góc gần trường học	17.357.688	
1.2	**Đất nhà liên kế lộ giới 17m**	**13.131.111**	
1.2.1	Lô thường	13.131.111	
1.2.2	Lô góc	16.413.889	
1.2.3	Lô thường gần trường học	15.429.055	
1.2.4	Lô góc gần trường học	19.286.320	
1.3	**Đất nhà liên kế độ rộng 24m**	**15.268.734**	
1.3.1	Lô thường	15.268.734	
1.3.2	Lô góc	19.085.918	
1.3.3	Lô thường gần trường học	17.940.762	
1.3.4	Lô góc gần trường học	22.425.954	
1.4	**Đất biệt thự song lập lô thường lộ giới 12m**	**10.636.200**	
1.4.1	Lô thường gần trường học (lộ giới 12m)	12.497.535	
1.4.2	Lô góc gần trường học (lộ giới 24m)	20.183.358	
2	**Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng**	**803.518**	**đ/m^2**
2.1	*Đơn giá SVĐTXD hạ tầng kỹ thuật (VAT)*	*845.000*	***đồng/m2***
2.2	*Đơn giá SVĐTXD hạ tầng kỹ thuật (chưa VAT)*	*768.182*	*đ/m^2*
2.3	*Hệ số điều chỉnh vùng*	*1,046*	
3	**Tỷ lệ chiết khấu**	**10,5%**	**/năm (Khảo sát thông tin từ thị trường)**
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư và lãi vay**	**15,00%**	**(Giá trị thửa đất + CP ĐTXD + CP KD)**
5	**Tỷ lệ biến động về giá tính doanh thu hàng năm**	**3,16%**	**/năm**
6	**Tỷ lệ biến động về giá tính trượt giá xây dựng (CT hạ tầng kỹ thuật)**	**0,86%**	**/năm**
7	**Chi phí quản lý, vận hành**	**0,00%**	**(Tổng doanh thu)/năm**
8	**Chi phí quảng cáo, bán hàng**	**3,00%**	**(Tổng doanh thu)/năm**
9	**Thời gian xây dựng công trình (HTKT)**	**2**	**năm**

9.3. Tính toán giá đất cụ thể:

❖ **Cơ cấu sử dụng đất đã được giao:**

Stt	Thông tin	Diện tích	Đvt	Tỷ lệ
1	***Đất ở***	***49.115***	***m²***	***53,7%***
1.1	*Đất nhà ở liền kề*	*47.707*	*m²*	*52,2%*
1.2	*Đất biệt thự song lập*	*1.408*	*m²*	*1,5%*
2	**Đất cơ sở giáo dục**	**3.670**	**m²**	**4,0%**
3	**Đất cây xanh**	**7.031**	**m²**	**7,7%**
4	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**303**	**m²**	**0,3%**
5	**Đất giao thông**	**31.318**	**m²**	**34,3%**
Tổng cộng		**91.437**	**m²**	**100%**
Thời điểm thẩm định giá		**26/10/2020**		
Thời hạn sử dụng đất		**15/01/2068**		
Thời gian sử dụng còn lại		**567**	**tháng**	

Thống kê chi tiết diện tích lô góc, lô thường theo từng loại hình đất ở:

Chỉ tiêu	Diện tích (m²)	Đơn giá (đồng/m²)
Đất nhà liên kế lộ giới 12m	**35.200,0**	**11.818.000**
Lô thường	23.527,5	11.818.000
Lô góc	2.467,5	14.772.500
Lô thường gần trường học	8.200,0	13.886.150
Lô góc gần trường học	1.005,0	17.357.688
Đất nhà liên kế lộ giới 17	**5.985,5**	**13.131.111**
Lô thường	4.072,5	13.131.111
Lô góc	1.184,0	16.413.889
Lô thường gần trường học	400,0	15.429.055
Lô góc gần trường học	329,0	19.286.320
Đất nhà liên kế độ rộng 24m	**6.521,5**	**15.268.734**
Lô thường	2.200,0	15.268.734
Lô góc	845,5	19.085.918
Lô thường gần trường học	2.800,0	17.940.762
Lô góc gần trường học	676,0	22.425.954
Đất biệt thự song lập lô thường lộ giới 12m	**1.408,0**	**10.636.200**
Lô thường gần trường học (lộ giới 12m)	960,0	12.497.535
Lô góc gần trường học (lộ giới 24m)	448,0	20.183.358

❖ ***Ước tính diện tích thương phẩm :***

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Tỷ lệ xây dựng hoàn thành (hạ tầng KT)	Tỷ lệ bán hàng
Từ T10/2020	Đến T10/2021	1	40,0%	40,0%

Từ T10/2021	Đến T10/2022	2	60,0%	60,0%

❖ ***Ước tính đơn giá bán đất ở liên kế và đất biệt thự (đã tính yếu tố tăng giá)***

Đơn giá bán	**Năm thứ 1**	**Năm thứ 2**
Đất nhà liên kế lộ giới 12m	**12.191.448,8**	**12.576.698,6**
Lô thường	12.191.448,8	12.576.698,6
Lô góc	15.239.311,0	15.720.873,2
Lô thường gần trường học	14.324.952,3	14.777.620,8
Lô góc gần trường học	17.906.190,4	18.472.026,0
Đất nhà liên kế lộ giới 17	**13.546.054,1**	**13.974.109,4**
Lô thường	13.546.054,1	13.974.109,4
Lô góc	16.932.567,9	17.467.637,0
Lô thường gần trường học	15.916.613,1	16.419.578,1
Lô góc gần trường học	19.895.767,7	20.524.474,0
Đất nhà liên kế độ rộng 24m	**15.751.226,0**	**16.248.964,7**
Lô thường	15.751.226,0	16.248.964,7
Lô góc	19.689.033,0	20.311.206,5
Lô thường gần trường học	18.507.690,1	19.092.533,1
Lô góc gần trường học	23.134.614,1	23.865.668,0
Đất biệt thự song lập lô thường lộ giới 12m	**10.972.303,9**	**11.319.028,7**
Lô thường gần trường học (lộ giới 12m)	12.892.457,1	13.299.858,8
Lô góc gần trường học (lộ giới 24m)	20.821.152,1	21.479.100,5

- Chỉ số hiện giá = 1 /(1 + Tỷ suất chiết khấu)^i
- **i** là số thứ tự năm theo dòng đời của Dự án (i chạy từ 1 đến 2)

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Chỉ số hiện giá	Doanh thu nền liên kế	Doanh thu nền biệt thự	Tổng doanh thu	Hiện giá doanh thu về hiện tại
Từ 10/2025	Đến 10/2026	1	0,9011	266.713.906.660	8.681.853.987	275.395.760.648	249.220.824.359
Từ 10/2026	Đến 10/2027	2	0,7561	412.713.099.166	13.434.300.860	426.147.400.026	348.990.816.090
Tổng cộng				**679.427.005.827**	**22.116.154.847**	**701.543.160.674**	**598.211.640.449**
Tổng hiện giá doanh thu phát triển dự án							**598.211.640.449**

❖ ***Tổng hợp tính toán chi phí phát triển:***

– Thời gian xây dựng dự án:

Dòng đời Dự án		Năm thứ	Tỷ lệ xây dựng hoàn thành (hạ tầng KT)	Tỷ lệ bán hàng
Từ T10/2020	Đến T10/2021	1	40,0%	40,0%
Từ T10/2021	Đến T10/2022	2	60,0%	60,0%

❖ **Tính toán chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ trên diện tích thương phẩm:**

– Tổng diện tích khu đất là: 91.437,0 m²

– Diện tích đất xây nhà liên kế: 47.707,0 m²

– Diện tích đất xây biệt thự song lập: 1.408,0 m²

– Diện tích đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo: 3.670,0 m²

Stt	Hạng mục	Từ T10/2020	Từ T10/2021	Tổng cộng
		Đến T10/2021	Đến T10/2022	
1	**Phân bổ chi phí xây dựng kết cấu HTKT theo tiến độ Dự án**			
	Tỷ lệ phân bổ (%)	40,0%	60,0%	100,00%
	Diện tích phân bổ hàng năm (m^2)	36.574,80	54.862,20	91.437,00

	Chi phí phân bổ hàng năm (đồng)	**29.388.516.796**	**44.460.440.034**	**73.848.956.830**
	Tổng diện tích đất thương phẩm (m^2)	21.114	31.671	52.785
	Diện tích đất ở thương phẩm (m^2)	19.646	29.469	49.115
	Chi phí phân bổ theo diện tích đất ở thương phẩm	**27.345.211.754**	**41.369.224.443**	**68.714.436.198**

❖ ***Tổng hợp chi phí phát triển:***

Dòng đời Dự án		**Năm thứ**	**Chỉ số hiện giá**	**Chi phí hạ tầng kỹ thuật**	**Chi phí bán hàng, marketing**	**Tổng chi phí**	**Hiện giá chi phí**
Từ 10/2025	Đến 10/2026	1	0,3333	27.345.211.754	8.261.872.819	35.607.084.574	32.222.816.174
Từ 10/2026	Đến 10/2027	2	1,0000	41.369.224.443	12.784.422.001	54.153.646.444	44.348.798.715
Tổng cộng				**68.714.436.198**	**21.046.294.820**	**89.760.731.018**	**76.571.614.889**

❖ ***Tính toán giá trị khu đất định:***

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 598.211.640.449 (đồng).
- Hiện giá Chi phí phát triển (chưa tính LN NĐT): 76.571.614.889 (đồng).
- Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí ĐTXD và chi phí KD: 11.485.742.333 (đồng).

76.751.614.889 x 15% = 11.485.742.333 (đồng).

- Vậy giá trị của khu đất là:

(598.211.640.449 - 76.571.614.889 - 11.485.742.333)/(1 + 15%) = 443.612.420.284 (đồng)

⇨ $V_{đất}$ = 443.612.420.284 đồng.

⇨ **$ĐG_{đất\ ở}$= 443.612.420.284 đồng /49.115 m^2 =9.032.117 đồng/m^2.**

❖ **Ước tính giá đất giáo dục:**

- Căn cứ Điểm a, Khoản 2, Điều 10 Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND của tỉnh Đồng Nai, ban hành ngày 31/12/2019 về việc ban hành Quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 05 năm giai đoạn 2020-2024; tỷ lệ chênh lệch bảng giá đất giữa đơn giá đất ở và đất xây dựng cơ sở giáo dục, đào tạo như sau:

Vị trí	Đơn giá đất ở theo bảng giá đất (đồng/m²)	Đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp – đất giáo dục theo bảng giá đất (đồng/m²)	Tỷ lệ chênh lệch đất ở/đất giáo dục
Vị trí 2 – Đường Quốc lộ 51A từ Mũi tàu đến giáp thị trấn Long Thành	3.900.000	1.872.000	0,48

- Từ bảng trên, giá đất cơ sở giáo dục thuộc KDC quy hoạch xã An Phước thời hạn sử dụng 70 năm được đơn vị tư vấn nội suy từ giá đất ở là: **9.032.117*** 0,48 = **4.335.416** (đồng/m^2).
- Đơn giá đất giáo dục theo thời hạn còn lại (567 tháng): **4.335.416*567/840 = 2.926.406 (đồng/m^2).**

10. Kết quả xác định giá đất.

- Trên cơ sở các tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường kết hợp với phương pháp định giá như trên. Nay, Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín thông báo kết quả tư vấn xác định giá đất như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Đơn giá đất (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở nông thôn	49.115	9.032.117	443.612.426.455
2	Đất ở giáo dục (thời hạn sử dụng 567 tháng)	3.670	2.926.406	10.739.910.020
Tổng cộng		**52.785,0**		**454.352.336.475**
Làm tròn				**454.352.336.000**

- Tổng nghĩa vụ tài chính phải nộp khi chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại xã An Phước, Tp. Đồng Nai do Công ty TNHH Xây dựng Nông nghiệp Thái Thành Tài làm chủ đầu tư là: **454.352.336.000 đồng** ***(bằng chữ: Bốn trăm năm mươi bốn tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, ba trăm ba mươi sáu nghìn đồng chẵn).***

❖ ***Tham chiếu giá đất cụ thể thời điểm tháng 10/2020 với giá đất theo NQ số 28/2025/NQ-HĐND***

- Đơn giá đất giáo dục: *Trường hợp Nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất nhân với hệ số 0,8"*

	Hệ số điều chỉnh	Giá đất ở (đồng)	Giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (đồng)	Giá đất giáo dục (đồng)
Vị trí: các tuyến đường giao thông đấu nối trực tiếp ra đường Lê Duẩn (Quốc lộ 51A cũ) đoạn từ Mũi tàu đến giáp thị trấn Long Thành	1,2	4.400.000	2.700.000	2.160.000

❖ **Bảng tổng hợp so sánh:**

Loại đất	Giá tư vấn theo thị trường	Tham chiếu giá đất theo Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10/12/2025		Tham chiếu giá đất theo Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/219	
		Giá theo bảng giá đất đã bao gồm hệ số điều chỉnh	Tỷ lệ chênh lệch (%)	Giá theo bảng giá đất	Tỷ lệ chênh lệch (%)
Đất ở	9.032.117	5.280.000	171,1%	3.900.000	231,59%
Đất ở giáo dục (thời hạn sử dụng 70 năm)	4.335.416	2.592.000	167,3%	1.872.000	231,59%

11. Thời hạn hiệu lực của kết quả định giá.

- Trong điều kiện bình thường, không có biến động về chính trị - kinh tế, xã hội hoặc những thay đổi lớn trong chính sách của Nhà nước, kết quả định giá trên sẽ có hiệu lực tối đa 06 tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Sau thời hạn nêu trên, kết quả định giá không còn hiệu lực và phải được khảo sát, định giá lại theo giá thị trường.
- Thời điểm bắt đầu có hiệu lực của Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất là: ngày, tháng, năm ban hành. Tuy nhiên, chúng tôi lưu ý khách hàng khi sử dụng Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất cho mục đích nêu các bên cần xem xét đầy đủ những thay đổi về pháp lý dự án, thông tin thị trường từ thời điểm phát hành đến thời điểm sử dụng.

12. Điều khoản loại trừ và hạn chế kèm theo kết quả định giá.

12.1 Các điều khoản hạn chế

Các điều khoản này xác định rõ giới hạn phạm vi công việc, thời gian và mục đích sử dụng của kết quả định giá đất.

- Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất hoàn toàn được bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao của Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất do TTA. cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao mà không có sao y hoặc sự đồng ý bằng văn bản của TTA. đều vi phạm pháp luật và không có giá trị pháp lý.
- Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu nào của khách hàng. Kết quả định giá thể hiện trong Chứng thư kèm Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất chỉ có giá trị tư vấn để các bên liên quan làm cơ sở cân nhắc và đưa ra quyết định thực hiện theo mục đích đã thống nhất tại Chứng thư/Hợp đồng định giá.
- Cơ sở tính toán được đơn vị tư vấn dựa trên các văn bản pháp lý hiện hành. Bất kỳ sự thay đổi, bổ sung hoặc điều chỉnh sau thời điểm định giá và khác với pháp lý đã nêu đều là yếu tố loại trừ do có ảnh hưởng làm thay đổi kết quả định giá.
- Kết quả định giá chỉ phục vụ cho một mục đích duy nhất được nêu tại Trang 1 của Chứng thư định giá và khoản 2, Mục II của Báo cáo này. TTA. không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả định giá cho những mục đích khác. Khi khách hàng sử dụng kết quả định giá được xem là khách hàng đã đồng ý và thống nhất toàn bộ nội dung đã trình bày tại Chứng thư và Báo cáo phát hành.
- Kết quả định giá phản ánh nghĩa vụ tài chính phát sinh do điều chỉnh quy hoạch 1/500 tại thời điểm điều chỉnh, địa điểm định giá với các đặc điểm, tính chất như đã được mô tả; gắn liền với các giả thiết, điều kiện ràng buộc trình bày trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.
- Toàn bộ nội dung tại Chứng thư và báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo hoặc một phần của chứng thư, báo cáo không được phép sao chép, công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông hoặc chuyển giao cho bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Tổ chức tư vấn định giá đất, ngoại trừ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

12.2 Các điều khoản loại trừ trách nhiệm

- Khách hàng yêu cầu định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các thông tin liên quan đến đặc điểm, pháp lý của dự án đã cung cấp cho TTA. tại thời điểm và địa điểm định giá. Các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan đến dự án đều do khách hàng cung cấp. Mọi sự sai khác, bất hợp lý *(nếu có)* của các hồ sơ, tài liệu nói trên so với bản gốc không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Đơn vị tư vấn định giá.
- Các thông tin giao dịch thị trường tại thời điểm đinh giá được thu thập từ nguồn thông tin đại chúng, Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc phỏng vấn trực tiếp. Tổ chức tư vấn loại trừ trách nhiệm trong trường hợp các bên tham gia giao dịch cung cấp thông tin sai lệch, khai thấp giá trị trên hợp đồng công chứng để trốn thuế, hoặc giao dịch bị hủy bỏ sau đó.
- Chứng thư và Báo cáo định giá được lập nghiêm ngặt theo các văn bản hướng dẫn có hiệu lực tại thời điểm định giá. Tổ chức tư vấn loại trừ mọi trách nhiệm giải trình hoặc điều chỉnh kết quả theo các khung pháp lý mới, trừ khi có yêu cầu bằng văn bản và hợp đồng tư vấn bổ sung được ký kết.
- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến dự án do quý khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty thẩm định giá.
- Các bên tham gia Hợp đồng định giá cần hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp các bên không hoàn tất các thủ tục về hợp đồng (thanh toán phí định giá và thanh lý hợp đồng) thì sẽ làm vô hiệu hiệu lực của Báo cáo và Chứng thư phát hành.

13. Cam kết của thẩm định viên và chuyên viên định giá đất.

- Định giá viên/Thẩm định viên về giá hành nghề, chuyên viên định giá đất cam kết về tính trung thực, khách quan, công khai, minh bạch trong các công tác: khảo sát thông tin về giá đất, thông tin về thị trường, phân tích, tính toán để xác định giá đất cụ thể.
- TTA. với vai trò là Tổ chức tư vấn xác định giá đất. Chúng tôi cam kết về tính độc lập với Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất. Chúng tôi không chịu bất kỳ áp lực nào từ các tổ chức/cá nhân này cũng như không có bất kỳ lợi ích về tiền, tài chính hoặc lợi ích khác mà có thể xung đột với việc cuộc định giá đất cụ thể.

14. Các phụ lục kèm theo.

- Phiếu thu thập thông tin về thửa đất theo mẫu quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ.
- Các hồ sơ và tài liệu khác liên quan đến việc tham khảo giá tài sản giao dịch trên thị trường hoặc các thông số, chỉ tiêu áp dụng trong tính toán.
- Báo cáo này được phát hành **05 bản** Tiếng Việt; cấp cho khách hàng **04 bản**, lưu tại Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín **01 bản**; tất cả các bản đều có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Báo cáo định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá Trung Tín đều là hành vi vi phạm pháp luật và không có giá trị.

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ TRUNG TÍN
Đại diện pháp nhân
Giám đốc

Trợ lý thẩm định viên	Thẩm định viên về giá	
Phạm Phúc Huy	**Nguyễn Thái An**	**Nguyễn Ngọc Bích**
	Thẻ TĐV số: XIII18.1901	*Thẻ TĐV về giá: IX14.1055*