SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /BC-TTKTTNMT

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH
XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

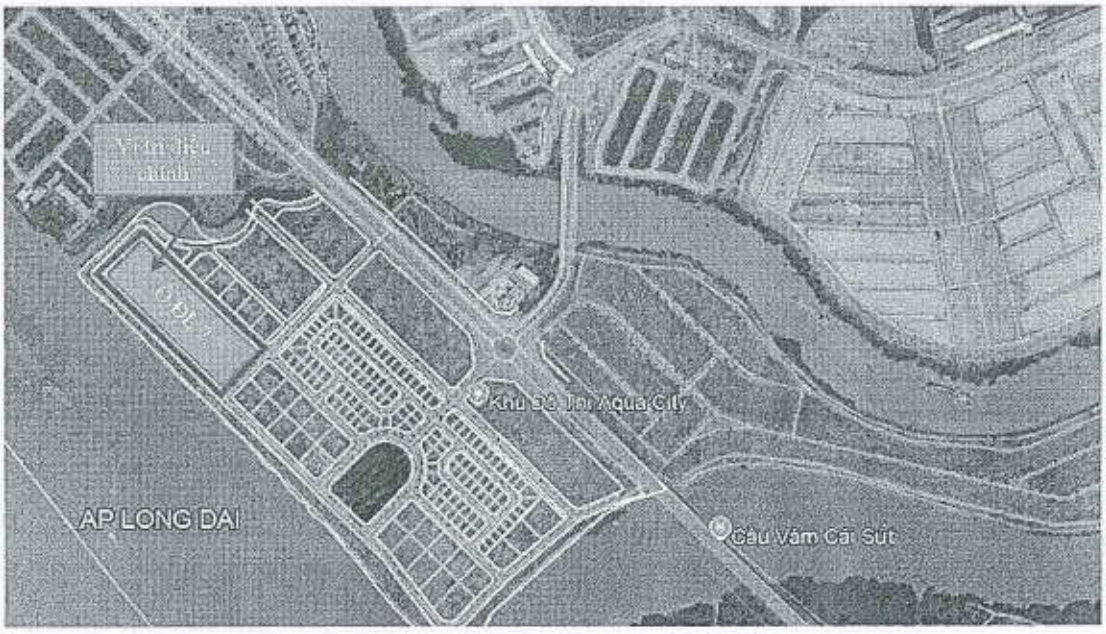
Xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư.

(kèm Chứng thư tư vấn định giá đất số 2140/TTKTTNMT ngày 19 /10/2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai)

1. Đánh giá tình hình khu đất cần định giá

Tài sản định giá là một phần thuộc khu vực phía Đông Nam khu đô thị Aquacity đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/2/2012; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư. Tiếp giáp với đường Hương Lộ 2, có hạ tầng hoàn thiện kết nối đồng bộ với các khu dự án gần kề, an sinh xã hội tốt nên rất thuận tiện trong kinh doanh, sinh sống và làm việc.

Vị trí khu đất cần định giá



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

3. Thời điểm định giá đất: ngày 24/5/2026 (theo Quyết định số 553/QĐ-UBND của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý định giá đất:

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

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

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

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

- Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26 tháng 6 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

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

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

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

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

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

- Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

- Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư;

- Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ phạm vi Ô ĐL 2 thuộc khu dự án Aqua Dona được Phòng Kinh tế - Hạ tầng và Đô thị phường Long Hưng xác nhận kèm Văn bản số 816/BC-KTHTĐT ngày 19/5/2026;

- 04 mảnh bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông đã được Sở Xây dựng thẩm định và phê duyệt kèm theo Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Thuyết minh tổng hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Aquacity năm 2017;

- Thuyết minh tổng hợp điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 khu đô thị Aquacity, phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona năm 2026;

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

5. Các thông tin về thửa đất cần định giá

5.1. Vị trí

- **Vị trí:** điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Khu đô thị Aquacity, có vị trí tiếp giáp:

+ Phía Bắc: Giáp đường Hương lộ 2.

+ Phía Nam: Giáp đất sông Đồng Nai.

+ Phía Đông: Giáp đất sông Đồng Nai.

+ Phía Tây: Giáp rạch sông

5.2. Diện tích và loại đất định giá:

a. Trước điều chỉnh: Diện tích: 27.734,0 m^2 đất ở biệt thự đơn lập (tại Ô ĐL 2) dự án Khu đô thị Aquacity.

b. Sau điều chỉnh: Diện tích: 27.734,0 m^2 đất ở chung cư (tại Ô ĐL 2) dự án Khu đô thị Aquacity.

- Hiện trạng: Đất trống.

- Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất được đầu tư hạ tầng đồng bộ.

5.3. Giá đất theo Nghị quyết của HĐND thành phố:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và Bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona lập; giá đất ở quy định là:

Đường giao thông	Đoạn	Đất ở (đồng/m^2)	Yếu tố ảnh hưởng khác	HSĐC BĐ thị trường	HSĐC quy hoạch	Giá đất x hệ số (đồng)
Hương lộ 2	Đường Ngô Quyền đến cầu Cây Ngã	12.000.000	1,05	1,3	1,15	18.837.000
	Cầu cây Ngã đến Cầu Vấp	9.500.000	1,05	1,3	1,15	14.912.625
	Cầu Vấp đến hết ranh phường Long Hưng	6.800.000	1,05	1,3	1,15	10.674.300

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

Khu đất tính tiền sử dụng đất tại vị trí Ô ĐL 2 thuộc khu đô thị Aquacity, tiếp giáp với đường quy hoạch 17m có hướng ra sông Đồng Nai. Kết nối hạ tầng giao thông, kỹ thuật đồng bộ với các khu dự án lân cận như Khu dự án dân cư Long Hưng, khu dự án Izumi... Vì vậy, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch quyền sử dụng đất trong khu dự án trên làm tài sản so sánh để ước tính giá đất cho khu đất tính tiền sử dụng đất.

Trên cơ sở Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định. Qua điều tra khảo sát giá đất tại khu đất cần định giá và thực tế chuyển nhượng tại địa phương, Đơn vị tư vấn nhận định có các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá đất gồm:

- Yếu tố độ rộng đường.
- Yếu tố số mặt đường tiếp giáp.
- Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe.
- Yếu tố dân cư

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

*** Đối với phần đất có mục đích sử dụng là đất ở:**

Qua khảo sát thực tế khu đất cần định giá và khu vực lân cận, nhận thấy khu đất cần định giá thuộc khu dân cư có hạ tầng kỹ thuật tương đối đồng bộ và đã được quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng. Khu đất đấu nối hạ tầng với dự án khu dân cư lân cận tại phường Long Hưng, khu vực đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

Khu đất cần định giá và các khu đất được lựa chọn để khảo sát có những đặc điểm tương đồng nhất định về vị trí, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông và điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của khu vực. Trên cơ sở kết quả khảo sát thực tế, Đơn vị tư vấn tiến hành điều tra, thu thập thông tin về các giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại khu vực lân cận thông qua hồ sơ, dữ liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cung cấp và các nguồn thông tin phù hợp khác.

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

Theo Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư.

Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt và đặc điểm của khu đất cần định giá, Đơn vị tư vấn tiến hành điều tra, khảo sát, thu thập và tổng hợp thông tin về thị trường bất động sản có đặc điểm tương đồng với khu đất cần định giá; đồng thời mở rộng phạm vi khảo sát đến các khu vực lân cận có điều kiện tương đồng về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, mục đích sử dụng đất và khả năng khai thác, sử dụng đất.

Trong thời hạn 02 năm trước thời điểm định giá, trên địa bàn thành phố Đồng Nai ghi nhận 02 dự án nhà ở chung cư được đấu giá thành công tại phường Tam Hiệp và phường Trấn Biên. Tuy nhiên, chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu về thông tin và các điều kiện cần thiết để sử dụng làm thông tin so sánh trong việc xác định giá đất theo phương pháp so sánh được quy định.

Trên cơ sở quy hoạch được phê duyệt và đặc điểm của khu đất cần định giá, Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra, thu thập và tổng hợp thông tin liên quan đến thị trường bất động sản có đặc điểm tương đồng với khu đất cần định giá; đồng thời mở rộng phạm vi khảo sát đến các khu vực lân cận có điều kiện tương đồng về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khả năng khai thác, sử dụng đất.

Trong vòng 02 năm trở lại đây tới thời điểm định giá, trên địa bàn thành phố Đồng Nai có 2 dự án nhà ở chung cư đấu giá thành công tại phường Tam Hiệp và phường Trấn Biên. Tuy nhiên, chưa đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh theo quy đinh.

Theo kết quả khảo sát, Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về các giao dịch chuyển nhượng căn hộ chung cư thương mại đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính trên địa bàn phường Trấn Biên, trong đó có thông tin tham khảo từ các dự án như chung cư Pegasus, chung cư Amber Court. Các trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thu thập, rà soát có vị trí, mục đích sử dụng đất và một số đặc điểm tương đồng với tài sản cần định giá. Thông tin giao dịch được khai thác từ cơ sở dữ liệu do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cung cấp, kết hợp với kết quả khảo sát và các nguồn thông tin thị trường có liên quan.

Việc lựa chọn, rà soát và sử dụng các thông tin so sánh được thực hiện trên cơ sở quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhận xét: Thửa đất định giá mục đích nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá thị trường khu đất định giá.

d) Phương pháp thặng dư: được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so

sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.

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

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin tại khu vực định giá và khu vực lân cận; đối chiếu với các điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ về giá đất. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường sử dụng **phương pháp thặng dư** để xác định giá đất cụ thể.

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

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

9.1.1 Tỷ lệ tăng giá bán

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

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

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

=> Theo số liệu nêu trên, Chỉ số bình quân nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng trong 03 năm liền kề là 103,66; tương ứng mức tăng bình quân được đề xuất là 3,66%/năm.

9.1.2 Tỷ lệ trượt giá chi phí xây dựng

- Căn cứ Quyết định số 20/QĐ-SXD ngày 09/02/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 12 và Quý IV và cả năm 2021 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số xây dựng tháng 12 và Quý IV và cả năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

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

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

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

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

Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Bình Quân
Năm gốc	**2020=100**	**2020=100**	**2020=100**	**2020=100**	
Công trình nhà ở	110,98%	116,58%	117,69%	119,95%	
Năm sau/năm trước		***105,05%***	***100,95%***	***101,92%***	***102,64%***
Trụ sở cơ quan, văn phòng	110,28%	116,33%	117,52%	119,75%	
Năm sau/năm trước		***105,49%***	***101,02%***	***101,90%***	***102,80%***
Công trình đường	112,10%	115,13%	115,51%	117,60%	
Năm sau/năm trước		***102,70%***	***100,33%***	***101,81%***	***101,61%***
Công trình cấp nước	109,01%	116,96%	118,36%	120,79%	
Năm sau/năm trước		***107,29%***	***101,20%***	***102,05%***	***103,51%***
Công trình thoát nước	111,79%	117,52%	118,44%	120,43%	
		105,13%	***100,78%***	***101,68%***	***102,53%***

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

+ Đối với công trình đất ở là: **102,64%**

+ Đối với công trình nhà đa năng là: **102,80%**

+ Đối với công trình hạ tầng chung là: (101,61% + 103,51% + 102,53%) /3 = **102,55%**

9.1.3 Tỷ suất chiết khấu

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ -CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các Ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là ngày 24/5/2026 thuộc quý I/2026. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được Đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu Quý I/2026, cụ thể như sau:

Ngân Hàng	Chi nhánh	Quý II/2025	Quý III/2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	Bình Quân
Công Thương (VIETTINBANK)	Chi nhánh Đồng Nai	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
	Chi nhánh KCN Biên Hòa	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
	Chi nhánh Nhơn Trạch	14,00	14,00	14,00	14,00	14,00
Ngoại thương (VIETCOMBANK)	Chi nhánh Đồng Nai	7,80	7,80	8,40	9,10	8,28
	Chi nhánh Long Thành	9,50	9,50	10,50	11,50	10,25
	Chi nhánh Bình Phước	7,90	7,90	7,90	8,40	8,03
AGRIBANK	Chi nhánh Đồng Nai	7,50	7,50	8,50	9,00	8,13
	Chi nhánh Bắc Đồng Nai	8,50	7,50	10,00	10,00	9,00
	Chi nhánh Bình Phước	8,60	8,60	9,15	9,83	9,05
BIDV	Chi nhánh Đồng Nai	9,50	9,50	10,10	10,41	9,88
Bình Quân						**10,46**

⇨ Theo số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ suất chiết khấu là **10,46%.**

9.1.4 Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư

Thời điểm định giá là 24/5/2026. Vì vậy, cần điều chỉnh suất vốn đầu tư về thời điểm quý I năm 2026. Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư được tính trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý I năm 2026 so với chỉ số giá xây dựng quý IV năm 2025.

Do quý I năm 2026 được tính tại năm gốc 2025, Vì vậy đơn vị tư vấn quy đổi chỉ số giá quý I năm 2026 (được tính tại năm gốc 2025) về năm gốc 2020 so với chỉ số giá xây dựng quý IV năm 2025 để tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư theo quy định. Căn cứ Thông tư 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng, được tính như sau:

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

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

TT	Danh mục	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý IV/2025	Quý I/2026	CSG Quý I/2026 so với Quý IV/2025
		2020=100	2020=100	2025=100	2025=100	
1	Công trình nhà ở	120,00%	119,64%	100,30%	100,55%	100,25%
2	Trụ sở cơ quan, văn phòng	119,68%	119,22%	100,39%	101,06%	100,67%

3	Đường nhựa asphalt, đường thảm nhựa, đường láng nhựa	118,67%	117,60%	100,91%	103,18%	102,25%
4	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	120,64%	120,46%	100,15%	100,49%	100,34%
5	Công trình mạng thoát nước	120,57%	120,43%	100,12%	101,89%	101,77%

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

=> Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng là: (102,25% + 100,34% + 101,77%) /3 = **101,45%**

9.1.5 Hệ số vùng

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

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

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

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

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

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

9.2 Ước tính mặt bằng giá đất ở biệt thự tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity

9.2.1 Thông tin đầu vào để định giá đất

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

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

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

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

Căn cứ danh sách chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cung cấp Văn bản số 3117/VPĐK.BH-TTLT ngày 08/9/2026, ghi nhận có 83 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

a) Khu dân cư Long Hưng:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Ghi chú
1	5	676	100,0	2.400.000.000	06/11/2025	Khu dân cư Long Hưng
2	5	650	100,0	2.470.000.000	06/10/2025	Khu dân cư Long Hưng
3	5	868	100,0	1.870.000.000	24/12/2025	Khu dân cư Long Hưng
4	9	453	100,0	1.850.000.000	12/11/2024	Khu dân cư Long Hưng
5	9	1003	160,0	10.000.000.000	22/04/2026	Khu dân cư Long Hưng
6	9	988	100,0	2.250.000.000	18/12/2024	Khu dân cư Long Hưng
7	9	1020	160,0	3.300.000.000	15/01/2025	Khu dân cư Long Hưng
8	9	1035	114,0	2.500.000.000	21/07/2026	Khu dân cư Long Hưng
9	9	1052	114,0	3.269.000.000	08/08/2025	Khu dân cư Long Hưng
10	10	891	168,0	4.300.000.000	29/07/2025	Khu dân cư Long Hưng
11	10	901	100,0	2.000.000.000	20/08/2025	Khu dân cư Long Hưng
12	10	1159	100,0	1.800.000.000	16/03/2026	Khu dân cư Long Hưng
13	10	1419	144,3	6.000.000.000	18/10/2025	Khu dân cư Long Hưng
14	10	1297	103,3	2.630.000.000	03/09/2025	Khu dân cư Long Hưng
15	10	1499	100,0	2.250.000.000	22/03/2025	Khu dân cư Long Hưng
16	10	938	100,2	2.200.000.000	09/10/2024	Khu dân cư Long Hưng
17	10	1316	105,8	2.700.000.000	13/01/2026	Khu dân cư Long Hưng
18	11	3445	120,0	3.450.000.000	13/05/2026	Khu dân cư Long Hưng
19	11	1380	100,0	2.790.000.000	24/11/2025	Khu dân cư Long Hưng
20	11	1128	170,7	7.000.000.000	05/02/2026	Khu dân cư Long Hưng
21	11	839	114,8	2.640.000.000	20/12/2025	Khu dân cư Long Hưng
22	11	2159	104,7	3.100.000.000	29/04/2026	Khu dân cư Long Hưng
23	11	840	108,6	1.900.000.000	29/12/2025	Khu dân cư Long Hưng
24	11	829	100,0	2.566.000.000	10/04/2025	Khu dân cư Long Hưng
25	11	1658	101,6	2.800.000.000	31/01/2026	Khu dân cư Long Hưng
26	11	2253	100,0	2.800.000.000	03/06/2026	Khu dân cư Long Hưng
27	11	1245	100,0	2.530.000.000	13/08/2025	Khu dân cư Long Hưng
28	11	1408	100,0	2.300.000.000	08/07/2026	Khu dân cư Long Hưng
29	11	1180	101,7	3.200.000.000	05/02/2026	Khu dân cư Long Hưng
30	11	2505	102,4	2.457.000.000	28/01/2026	Khu dân cư Long Hưng

b) Khu đô thị Izumi do Công ty TNHH thành phố Waterfornt làm chủ đầu tư:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Giá đất (đồng/m^2)	Đơn giá sàn xây dựng (m2)	Thời điểm chuyển nhượng	Ghi chú
1	16	238	184,5	10.091.692.000	38.342.823	13.217.000	15/05/2025	
2	16	241	164,0	8.908.010.000	38.450.287	13.217.000	22/5/2025	
3	16	242	164,0	8.908.010.000	38.450.287	13.217.000	16/05/2025	
4	16	245	164,0	9.544.492.000	38.716.748	13.217.000	16/05/2025	
5	16	257	164,0	8.647.976.000	34.665.373	13.217.000	31/03/2025	
6	16	260	164,0	10.405.659.000	45.382.952	13.217.000	01/08/2025	
7	16	274	143,5	8.618.516.000	41.958.042	13.217.000	20/05/2026	
8	16	282	151,5	9.911.288.000	53.021.339	13.217.000	28/12/2024	
9	16	284	143,5	8.571.844.000	41.632.801	13.217.000	15/08/2025	
10	16	286	143,5	8.058.154.000	41.819.234	13.217.000	28/07/2025	
11	16	296	123,0	6.003.873.000	41.726.396	13.217.000	29/11/2024	
12	16	318	120,5	5.800.964.000	40.908.197	13.217.000	05/11/2024	
13	16	324	143,5	8.165.968.000	38.804.397	13.217.000	04/06/2025	
14	16	325	143,5	8.000.934.000	41.420.489	13.217.000	18/06/2025	
15	16	326	143,5	8.000.934.000	41.420.489	13.217.000	18/06/2025	
16	16	334	143,5	7.767.906.000	35.079.697	10.318.000	23/01/2025	
17	16	336	143,5	7.010.594.000	34.519.165	13.217.000	27/01/2026	
18	16	337	143,5	7.010.594.000	34.519.165	13.217.000	27/01/2026	
19	16	348	143,5	8.149.368.000	38.688.718	13.217.000	25/05/2025	
20	16	349	143,5	8.051.183.000	38.688.718	13.217.000	16/05/2025	
21	16	355	143,5	8.340.190.000	43.784.642	13.217.000	25/09/2025	
22	16	358	143,5	7.055.164.000	31.063.603	13.217.000	27/01/2026	
23	16	359	143,5	7.055.164.000	31.063.603	13.217.000	27/01/2026	
24	16	361	164,0	9.177.928.000	28.996.861	13.217.000	15/09/2025	
25	16	363	143,5	8.051.183.000	38.004.502	13.217.000	18/05/2025	
26	16	369	143,5	8.224.999.000	39.215.763	13.217.000	25/09/2025	
27	16	371	164,3	9.299.196.000	39.663.744	13.217.000	17/05/2025	
28	16	372	164,2	9.180.267.000	38.963.606	13.217.000	31/03/2025	
29	16	380	143,5	7.055.164.000	31.063.603	13.217.000	27/01/2026	
30	16	384	143,5	9.159.658.000	45.729.066	13.217.000	06/10/2025	
31	16	385	143,5	8.000.934.000	41.420.489	13.217.000	18/05/2025	
32	16	390	139,5	8.378.055.000	40.154.552	13.217.000	16/05/2025	
33	16	392	143,5	7.055.164.000	31.063.603	13.217.000	19/12/2025	
34	16	393	143,5	7.010.594.000	34.519.165	13.217.000	19/12/2025	
35	16	395	140,0	6.887.929.000	34.505.695	13.217.000	19/12/2025	
36	16	496	117,0	9.084.380.000	47.814.522	13.217.000	17/02/2025	
37	16	498	108,5	9.182.727.000	47.814.522	13.217.000	22/06/2024	

c) Khu đô thị dự án Aqua Dona - khu 26ha:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Đơn giá (m^2)	Thành tiền (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Ghi chú
1	28	206	520	2.250.000	1.170.000.000	07/05/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
2	28	230	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
3	28	235	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha

4	28	236	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
5	28	237	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
6	28	239	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
7	28	240	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
8	28	241	520	47.080.000	24.481.600.000	28/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
9	28	242	620	47.080.000	29.189.600.000	19/05/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
10	28	243	720	44.000.000	31.680.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
11	28	244	720	44.000.000	31.680.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
12	28	247	720	44.000.000	31.680.000.000	11/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
13	28	279	610	20.000.000	12.200.000.000	06/05/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
14	28	280	610	20.000.000	12.200.000.000	24/05/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
15	28	286	1.106	12.657.570	13.999.272.727	06/06/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha
16	28	287	1.085	10.000.000	10.850.000.000	23/04/2025	Biệt thự dự án Aqua Dona - khu 26ha

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

a) Khu dân cư Long Hưng

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Giá đất (đồng/m^2)	Lộ giới (m)	Ghi chú
1	11	2505	102,4	2.457.000.000	28/01/2026	**23.994.141**	10	Khu dân cư Long Hưng
2	5	868	100,0	1.870.000.000	24/12/2025	**18.700.000**	11	Khu dân cư Long Hưng
3	9	1035	114,0	2.500.000.000	21/07/2026	**21.929.825**	11	Khu dân cư Long Hưng
4	10	891	168,0	4.300.000.000	29/07/2025	**25.595.238**	11	Khu dân cư Long Hưng
5	10	901	100,0	2.000.000.000	20/08/2025	**20.000.000**	11	Khu dân cư Long Hưng
6	10	938	100,2	2.200.000.000	09/10/2024	**21.956.088**	11	Khu dân cư Long Hưng
7	11	829	100,0	2.566.000.000	10/04/2025	**25.660.000**	11	Khu dân cư Long Hưng
8	11	839	114,8	2.640.000.000	20/12/2025	**22.996.516**	11	Khu dân cư Long Hưng
9	11	840	108,6	1.900.000.000	29/12/2025	**17.495.396**	11	Khu dân cư Long Hưng
10	11	1380	100,0	2.790.000.000	24/11/2025	**27.900.000**	11	Khu dân cư Long Hưng
11	11	2253	100,0	2.800.000.000	03/06/2026	**28.000.000**	11	Khu dân cư Long Hưng
12	11	3445	120,0	3.450.000.000	13/05/2026	**28.750.000**	11	Khu dân cư Long Hưng
13	9	988	100,0	2.250.000.000	18/12/2024	**22.500.000**	12	Khu dân cư Long Hưng
14	10	1159	100,0	1.800.000.000	16/03/2026	**18.000.000**	12	Khu dân cư Long Hưng
15	10	1297	103,3	2.630.000.000	03/09/2025	**25.459.826**	12	Khu dân cư Long Hưng
16	10	1316	105,8	2.700.000.000	13/01/2026	**25.519.849**	12	Khu dân cư Long Hưng
17	10	1499	100,0	2.250.000.000	22/03/2025	**22.500.000**	12	Khu dân cư Long Hưng
18	11	1245	100,0	2.530.000.000	13/08/2025	**25.300.000**	12	Khu dân cư Long Hưng
19	5	650	100,0	2.470.000.000	06/10/2025	**24.700.000**	13	Khu dân cư Long Hưng
20	5	676	100,0	2.400.000.000	06/11/2025	**24.000.000**	13	Khu dân cư Long Hưng

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Giá đất (đồng/m^2)	Lộ giới (m)	Ghi chú
21	9	453	100,0	1.850.000.000	12/11/2024	**18.500.000**	13	Khu dân cư Long Hưng
22	9	1052	114,0	3.269.000.000	08/08/2025	**28.675.439**	13	Khu dân cư Long Hưng
23	11	1408	100,0	2.300.000.000	08/07/2026	**23.000.000**	17	Khu dân cư Long Hưng
24	11	1180	101,7	3.200.000.000	05/02/2026	**31.465.093**	20,5	Khu dân cư Long Hưng
25	11	1658	101,6	2.800.000.000	31/01/2026	**27.559.055**	20,5	Khu dân cư Long Hưng
26	11	2159	104,7	3.100.000.000	29/04/2026	**29.608.405**	20,5	Khu dân cư Long Hưng
27	10	1419	144,3	6.000.000.000	18/10/2025	**41.580.042**	33	Khu dân cư Long Hưng
28	11	1128	170,7	7.000.000.000	05/02/2026	**41.007.616**	33	Khu dân cư Long Hưng
29	9	1003	160,0	10.000.000.000	22/04/2026	**62.500.000**	45	Khu dân cư Long Hưng
30	9	1020	160,0	3.300.000.000	15/01/2025	**20.625.000**	45	Khu dân cư Long Hưng
	Bình quân toàn khu					**26.515.918**		

b) Khu đô thị Izumi:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá sàn xây dựng (m^2)	Giá đất (đồng/m^2)	Lộ giới (m)
1	16	238	184,5	10.091.692.000	15/05/2025	13.217.000	38.342.823	11
2	16	241	164,0	8.908.010.000	22/05/2025	13.217.000	38.450.287	11
3	16	242	164,0	8.908.010.000	16/05/2025	13.217.000	38.450.287	11
4	16	245	164,0	9.544.492.000	16/05/2025	13.217.000	38.716.748	11
5	16	257	164,0	8.647.976.000	31/03/2025	13.217.000	34.665.373	11
6	16	260	164,0	10.405.659.000	01/08/2025	13.217.000	45.382.952	11
7	16	274	143,5	8.618.516.000	20/05/2026	13.217.000	41.958.042	11
8	16	282	151,5	9.911.288.000	28/12/2024	13.217.000	53.021.339	11
9	16	284	143,5	8.571.844.000	15/08/2025	13.217.000	41.632.801	11
10	16	286	143,5	8.058.154.000	28/07/2025	13.217.000	41.819.234	11
11	16	296	123,0	6.003.873.000	29/11/2024	13.217.000	41.726.396	11
12	16	318	120,5	5.800.964.000	05/11/2024	13.217.000	40.908.197	11
13	16	324	143,5	8.165.968.000	04/06/2025	13.217.000	38.804.397	11
14	16	325	143,5	8.000.934.000	18/06/2025	13.217.000	41.420.489	11
15	16	326	143,5	8.000.934.000	18/06/2025	13.217.000	41.420.489	11
16	16	334	143,5	7.767.906.000	23/01/2025	10.318.000	35.079.697	11
17	16	336	143,5	7.010.594.000	27/01/2026	13.217.000	34.519.165	11
18	16	337	143,5	7.010.594.000	27/01/2026	13.217.000	34.519.165	11
19	16	348	143,5	8.149.368.000	25/05/2025	13.217.000	38.688.718	11
20	16	349	143,5	8.051.183.000	16/05/2025	13.217.000	38.688.718	11
21	16	355	143,5	8.340.190.000	25/09/2025	13.217.000	43.784.642	11
22	16	358	143,5	7.055.164.000	27/01/2026	13.217.000	31.063.603	11
23	16	359	143,5	7.055.164.000	27/01/2026	13.217.000	31.063.603	11
24	16	361	164,0	9.177.928.000	15/09/2025	13.217.000	38.996.861	11

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá sàn xây dựng (m^2)	Giá đất (đồng/m^2)	Lộ giới (m)
25	16	363	143,5	8.051.183.000	18/05/2025	13.217.000	38.004.502	11
26	16	369	143,5	8.224.999.000	25/09/2025	13.217.000	39.215.763	11
27	16	371	164,3	9.299.196.000	17/05/2025	13.217.000	39.663.744	11
28	16	372	164,2	9.180.267.000	31/03/2025	13.217.000	38.963.606	11
29	16	380	143,5	7.055.164.000	27/01/2026	13.217.000	31.063.603	11
30	16	384	143,5	9.159.658.000	06/10/2025	13.217.000	45.729.066	11
31	16	385	143,5	8.000.934.000	18/05/2025	13.217.000	41.420.489	11
32	16	390	139,5	8.378.055.000	16/05/2025	13.217.000	40.154.552	11
33	16	392	143,5	7.055.164.000	19/12/2025	13.217.000	31.063.603	11
34	16	393	143,5	7.010.594.000	19/12/2025	13.217.000	34.519.165	11
35	16	395	140,0	6.887.929.000	19/12/2025	13.217.000	34.505.695	11
36	16	496	117,0	9.084.380.000	17/02/2025	13.217.000	47.814.522	Hương lộ 2
37	16	498	108,5	9.182.727.000	22/06/2024	13.217.000	47.814.522	Hương lộ 2
Bình quân toàn khu							**39.271.807**	

c) Khu đô thị dự án Aqua Dona - khu 26 ha:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Đơn giá (m^2)	Thành tiền (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Lộ giới (m)
1	28	206	520	2.250.000	1.170.000.000	07/05/2025	14
2	28	230	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	14
3	28	235	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	14
4	28	236	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	14
5	28	237	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	14
6	28	239	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	14
7	28	240	520	44.000.000	22.880.000.000	11/04/2025	14
8	28	241	520	47.080.000	24.481.600.000	28/04/2025	14
9	28	242	620	47.080.000	29.189.600.000	19/05/2025	14
10	28	243	720	44.000.000	31.680.000.000	11/04/2025	14
11	28	244	720	44.000.000	31.680.000.000	11/04/2025	14
12	28	247	720	44.000.000	31.680.000.000	11/04/2025	14
13	28	279	610	20.000.000	12.200.000.000	06/05/2025	14
14	28	280	610	20.000.000	12.200.000.000	24/05/2025	14
15	28	286	1.106	12.657.570	13.999.272.727	06/06/2025	14
16	28	287	1.085	10.000.000	10.850.000.000	23/04/2025	14
Bình quân toàn khu				**34.691.723**			

Trên cơ sở danh sách các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cung cấp, Đơn vị tư vấn tiến hành rà soát hồ sơ pháp lý, hiện trạng thực địa và bản đồ địa chính để xác định vị trí, đặc điểm của các thửa đất chuyển nhượng, trong đó xác định lộ giới tuyến đường tiếp giáp với từng thửa đất. Kết quả rà soát được tổng hợp như sau:

a) Khu dân cư Long Hưng

Đơn vị tư vấn rà soát 30 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư Long Hưng, với giá chuyển nhượng được xác định dao động từ khoảng 17,50 triệu đồng/m² đến 62,50 triệu đồng/m², thuộc các tuyến đường có lộ giới từ 10 m đến 45 m.

b) Khu đô thị Izumi

Đơn vị tư vấn rà soát 37 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu đô thị Izumi do Công ty TNHH Thành phố Waterfornt làm chủ đầu tư. Các giao dịch được ghi nhận chủ yếu trên tuyến đường có lộ giới 11 m, với giá đất dao động từ khoảng 31,06 triệu đồng/m² đến 53,02 triệu đồng/m².

c) Khu đô thị dự án Aqua Dona - khu 26 ha

Đơn vị tư vấn rà soát 16 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu đô thị dự án Aqua Dona - khu 26 ha. Các giao dịch được ghi nhận chủ yếu trên tuyến đường có lộ giới 14 m, với giá đất dao động từ khoảng 10 triệu đồng/m² đến 47,08 triệu đồng/m².

Như vậy, tổng số trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thu thập tại hai khu dân cư, khu đô thị nêu trên là 83 trường hợp.

Trên cơ sở các thông tin thu thập được, Đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, phân loại và đánh giá mức độ phù hợp của từng giao dịch về vị trí, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông, mục đích sử dụng đất, đặc điểm thửa đất, thời điểm chuyển nhượng và mức giá giao dịch để phục vụ việc lựa chọn tài sản so sánh.

Qua rà soát hiện trạng và hồ sơ quy hoạch, khu đất cần định giá đã được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương đối đồng bộ và có khả năng kết nối với các khu dân cư, khu đô thị lân cận. Do đó, các giao dịch tại Khu dân cư Long Hưng và Khu đô thị Izumi, Khu đô thị dự án Aqua Dona - khu 26 ha có những đặc điểm tương đồng nhất định về điều kiện hạ tầng, vị trí và khả năng khai thác sử dụng đất, có thể sử dụng để phân tích, đối chiếu trong quá trình xác định giá đất.

Căn cứ quy định về lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh, Đơn vị tư vấn xem xét các tiêu chí theo thứ tự ưu tiên về khoảng cách, mức độ tương đồng và thời điểm phát sinh thông tin giao dịch.

Qua phân tích, nhận thấy:

- **Các tài sản so sánh tại Khu dân cư Long Hưng:** có khoảng cách đến khu đất cần định giá khoảng 5 km. Các giao dịch tại khu vực này chủ yếu là giao dịch chuyển nhượng giữa các cá nhân với nhau, phát sinh trên nhiều tuyến đường có lộ giới khác nhau từ 10 m đến 45 m. Do sự khác biệt tương đối lớn về lộ giới, vị trí và mức giá giữa các tuyến đường, giá chuyển nhượng có biên độ dao động khá lớn, từ khoảng 17,50 triệu đồng/m² đến 62,50 triệu đồng/m². Vì vậy, việc sử dụng trực tiếp

các giao dịch này để xác định giá đất cần định giá cần phải thực hiện nhiều bước phân tích và điều chỉnh nhằm loại trừ ảnh hưởng của yếu tố vị trí, lộ giới và đặc điểm từng thửa đất.

- Các tài sản so sánh tại dự án Aqua Dona - khu 26 ha: nằm đối diện khu đất cần định giá. Các giao dịch chủ yếu thuộc cùng tuyến đường có lộ giới 14 m, có mức độ tương đồng về vị trí và điều kiện giao thông với khu đất cần định giá. Đơn giá chuyển nhượng ghi trong các hợp đồng phổ biến ở mức 44.000.000 đồng/m².

Qua rà soát 16 hợp đồng, Đơn vị tư vấn nhận thấy: mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký năm 2025, mức giá chuyển nhượng đã được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng nguyên tắc ký năm 2021, năm 2022. Theo nội dung Điều 3 của các hợp đồng chuyển nhượng năm 2025 và thông tin thanh toán được ghi nhận trong hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán toàn bộ giá trị theo hợp đồng nguyên tắc từ các năm 2021, 2022.

Theo quy định về "chuyển nhượng trên thị trường" tại khoản 1 Điều 3 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, là căn cứ xem xét điều kiện của giao dịch. Việc đáp ứng điều kiện này không đồng thời chứng minh mức giá đã thỏa thuận và thanh toán từ trước phản ánh mặt bằng giá thị trường tại năm ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, chưa có đủ cơ sở để xác định đơn giá ghi nhận trong các hợp đồng này phản ánh giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm năm 2025.

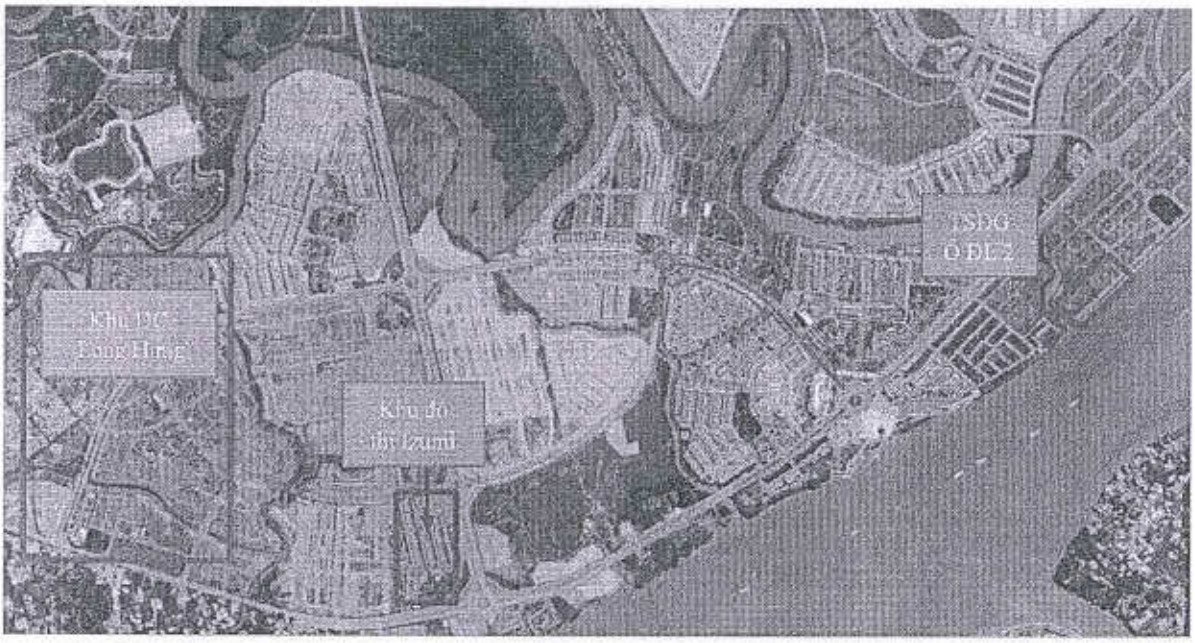
Từ các phân tích nêu trên, Đơn vị tư vấn không sử dụng các hợp đồng chuyển nhượng tại Khu đô thị dự án Aqua Dona – khu 26 ha làm tài sản so sánh do chưa đủ cơ sở xác định mức phản ánh giá đất chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm năm 2025. Đồng thời, Đơn vị tư vấn báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

- Các tài sản so sánh tại Khu đô thị Izumi: Giá đất chuyển nhượng được xác định trên cơ sở các hợp đồng giao dịch giữa chủ đầu tư và khách hàng là hộ gia đình, cá nhân. Các giao dịch phát sinh trong khoảng thời gian tương đối gần thời điểm định giá và được thực hiện trong cùng khu đô thị có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Do đó, các thông tin này có cơ sở để xem xét là thông tin giao dịch trên thị trường và có mức độ phù hợp nhất định với khu đất cần định giá.

Trên cơ sở tổng hợp các tiêu chí về khoảng cách, mức độ tương đồng về vị trí, điều kiện hạ tầng, lộ giới, đặc điểm giao dịch và thời điểm phát sinh giao dịch, Đơn vị tư vấn nhận thấy các giao dịch tại Khu đô thị Izumi có mức độ phù hợp cao hơn để sử dụng làm tài sản so sánh trong quá trình xác định giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá.

Do đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu đô thị Izumi làm tài sản so sánh để thực hiện phân tích, điều chỉnh và ước tính giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá. Các giao dịch tại Khu dân cư Long Hưng được sử dụng để tham khảo, đối chiếu và kiểm chứng mặt bằng giá đất trên địa bàn, qua đó đánh giá tính hợp lý của kết quả xác định giá đất.

Sơ đồ điều tra tài sản so sánh:



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

Danh sách các trường hợp chuyển nhượng khu đô thị Izumi:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Giá đất (đồng/m^2)	Chênh lệch	Đánh giá thứ hạng chênh lệch giá	Ghi chú
1	16	238	184,5	10.091.692.000	15/05/2025	38.342.823	928.984	12	
2	16	241	164,0	8.908.010.000	22/05/2025	38.450.287	821.520	9	
3	16	242	164,0	8.908.010.000	16/05/2025	38.450.287	821.520	9	
4	16	245	164,0	9.544.492.000	16/05/2025	38.716.748	555.059	6	
5	16	257	164,0	8.647.976.000	31/03/2025	34.665.373	4.606.434	24	
6	16	260	164,0	10.405.659.000	01/08/2025	45.382.952	6.111.145	29	
7	16	274	143,5	8.618.516.000	20/05/2026	41.958.042	2.686.235	21	
8	16	282	151,5	9.911.288.000	28/12/2024	53.021.339	13.749.532	37	
9	16	284	143,5	8.571.844.000	15/08/2025	41.632.801	2.360.994	18	
10	16	286	143,5	8.058.154.000	28/07/2025	41.819.234	2.547.427	20	
11	16	296	123,0	6.003.873.000	29/11/2024	41.726.396	2.454.589	19	
12	16	318	120,5	5.800.964.000	05/11/2024	40.908.197	1.636.390	14	
13	16	324	143,5	8.165.968.000	04/06/2025	38.804.397	467.410	5	
14	16	325	143,5	8.000.934.000	18/06/2025	41.420.489	2.148.682	15	
15	16	326	143,5	8.000.934.000	18/06/2025	41.420.489	2.148.682	15	
16	16	334	143,5	7.767.906.000	23/01/2025	35.079.697	4.192.110	22	
17	16	336	143,5	7.010.594.000	27/01/2026	34.519.165	4.752.642	25	
18	16	337	143,5	7.010.594.000	27/01/2026	34.519.165	4.752.642	25	
19	16	348	143,5	8.149.368.000	25/05/2025	38.688.718	583.089	7	
20	16	349	143,5	8.051.183.000	16/05/2025	38.688.718	583.089	7	

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Giá đất (đồng/m^2)	Chênh lệch	Đánh giá thứ hạng chênh lệch giá	Ghi chú
21	16	355	143,5	8.340.190.000	25/09/2025	43.784.642	4.512.835	23	
22	16	358	143,5	7.055.164.000	27/01/2026	31.063.603	8.208.204	31	
23	16	359	143,5	7.055.164.000	27/01/2026	31.063.603	8.208.204	31	
24	**16**	**361**	**164,0**	**9.177.928.000**	**15/09/2025**	**38.996.861**	**274.946**	**2**	**Gần giá mặt bằng chung nhất**
25	16	363	143,5	8.051.183.000	18/05/2025	38.004.502	1.267.305	13	
26	**16**	**369**	**143,5**	**8.224.999.000**	**25/09/2025**	**39.215.763**	**56.044**	**1**	**Gần giá mặt bằng chung nhất**
27	16	371	164,3	9.299.196.000	17/05/2025	39.663.744	391.937	4	
28	**16**	**372**	**164,2**	**9.180.267.000**	**31/03/2025**	**38.963.606**	**308.201**	**3**	**Gần giá mặt bằng chung nhất**
29	16	380	143,5	7.055.164.000	27/01/2026	31.063.603	8.208.204	31	
30	16	384	143,5	9.159.658.000	06/10/2025	45.729.066	6.457.259	30	
31	16	385	143,5	8.000.934.000	18/05/2025	41.420.489	2.148.682	15	
32	16	390	139,5	8.378.055.000	16/05/2025	40.154.552	882.745	11	
33	16	392	143,5	7.055.164.000	19/12/2025	31.063.603	8.208.204	31	
34	16	393	143,5	7.010.594.000	19/12/2025	34.519.165	4.752.642	25	
35	16	395	140,0	6.887.929.000	19/12/2025	34.505.695	4.766.112	28	
36	16	496	117,0	9.084.380.000	17/02/2025	47.814.522	8.542.715	35	
37	16	498	108,5	9.182.727.000	22/06/2024	47.814.522	8.542.715	35	
Bình quân toàn khu						**39.271.807**			

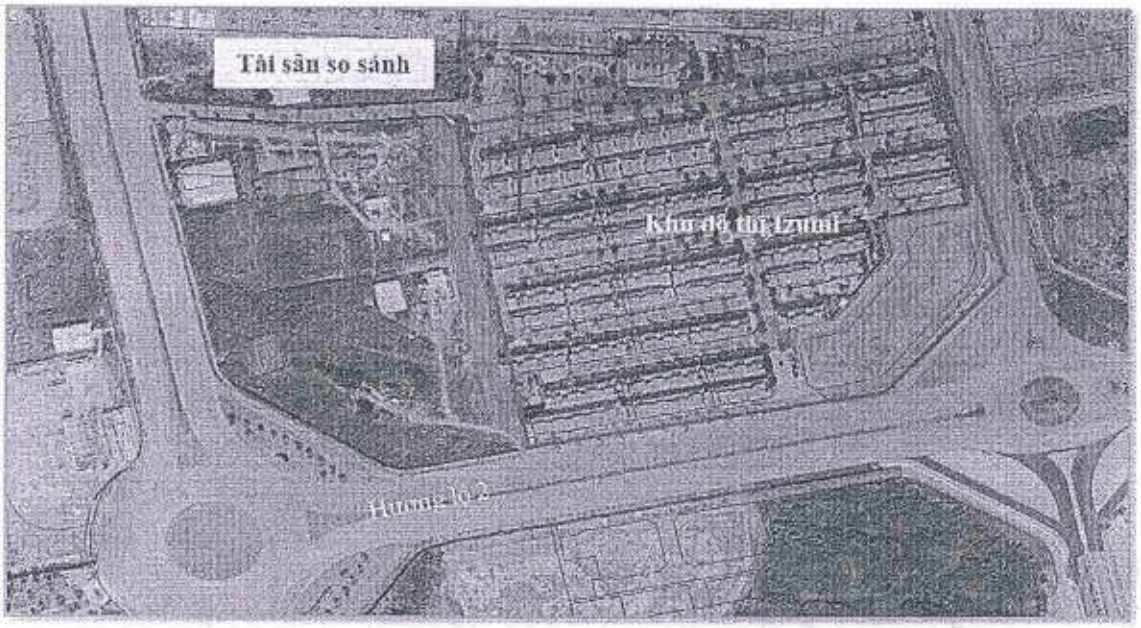
Giá mặt bằng chung khu đô thị Izumi là **39.271.807** đồng/m^2; Để lựa chọn tài sản so sánh, Đơn vị tư vấn xác định mức chênh lệch tuyệt đối giữa giá đất của từng tài sản chuyển nhượng và giá đất bình quân toàn khu, theo nguyên tắc tài sản có mức chênh lệch càng nhỏ thì mức độ tương đồng về giá càng cao. Đồng thời, xem xét thời điểm chuyển nhượng của từng tài sản để lựa chọn các tài sản có thông tin giao dịch phù hợp với thời điểm định giá.

Trên cơ sở kết quả rà soát, Đơn vị tư vấn lựa chọn 03/37 hợp đồng chuyển nhượng có giá đất gần với mặt bằng giá đất chung của khu đô thị Izumi và có thời điểm chuyển nhượng phù hợp để làm tài sản so sánh, gồm: thửa đất số 369, thửa đất số 361 và thửa đất số 372, tờ bản đồ số 16. Cụ thể:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá sàn xây dựng nhà (m^2)	Giá đất (đồng/m^2)
1	16	369	143,5	8.224.999.000	25/09/2025	13.217.000	**39.215.763**
2	16	361	164,0	9.177.928.000	15/09/2025	13.217.000	**38.996.861**
3	16	372	164,2	9.180.267.000	31/03/2025	13.217.000	**38.963.606**

Các tài sản được lựa chọn có hạ tầng, chức năng tương đối phù hợp, nằm trong cùng khu đô thị và có mức giá giao dịch tương đồng với mặt bằng giá đất chung của khu vực. Do đó, Đơn vị tư vấn sử dụng 03 tài sản nêu trên làm tài sản so sánh để thực hiện các bước điều chỉnh, xác định giá đất đối với khu đất cần định giá.

Sơ đồ tài sản so sánh



9.3 Ước tính giá đất ở biệt thự Ô ĐL 2 trước điều chỉnh

- Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư;

- Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

* Phạm vi trước điều chỉnh tại Ô ĐL 2 có cơ cấu sử dụng đất là đất ở biệt thự đơn lập tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 17m.

Bảng tổng hợp sử dụng đất ở biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 là:

Cơ cấu phân lô tại Ô ĐL 2	Diện tích (m2)	Số lô	Lộ giới (m)
+ Lô nội bộ	9.200,0	5	17
+Lô góc	4.667,0	2	17
+Lô nội bộ view sông	9.200,0	5	17
+ Lô góc view sông	4.667,0	2	17
Tổng	**27.734,0**	**14**	

9.3.1 Ước tính giá đất ở biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 trước điều chỉnh

a) Thu thập thông tin thị trường.

Tài sản định giá đã được đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, có khả năng kết nối thuận lợi với các tiện ích và dịch vụ trong khu vực. Qua quá trình điều tra, khảo sát thị trường, Đơn vị tư vấn nhận thấy các thửa đất tại khu đô thị Izumi có đặc điểm tương đồng về điều kiện hạ tầng kỹ thuật, khả năng kết nối giao thông và mục đích sử dụng đất với tài sản định giá. Do đó, các giao dịch chuyển nhượng tại khu đô thị Izumi được lựa chọn làm tài sản so sánh để xem xét, đánh giá mặt bằng giá đất trên thị trường.

1	**Vị trí**	**Lô nội bộ đường giao thông 11m Khu đô thị Izumi**	**Lô nội bộ đường giao thông 11m Khu đô thị Izumi**	**Lô nội bộ đường giao thông 11m Khu đô thị Izumi**
2	Thời điểm chuyển nhượng	25/09/2025	17/05/2025	31/03/2025
3	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
4	Thông tin bất động sản			
4.1	Loại đất	Đất ở	Đất ở	Đất ở
4.2	Diện tích đất ở	143,5	164,3	164,2
5	Giá trị đất chuyển nhượng bất động sản(đồng)	8.224.999.000	9.299.196.000	9.180.267.000
6	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng/m^2)	5.627.461.991	6.516.753.139	6.397.824.105
7	Giá đất chuyển nhượng làm tròn (đồng/m^2)	39.215.763	39.663.744	38.963.606

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

Trên cơ sở khảo sát thực tế tài sản định giá, nhận thấy các thửa đất biệt thự có diện tích tương đối lớn, từ 1.800 m² đến 2.333 m², tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 17 m và một số thửa đất có vị trí hướng ra sông Đồng Nai. So với các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh tại Khu đô thị Izumi, tài sản định giá có một số lợi thế và hạn chế nhất định về cảnh quan, quy mô diện tích và điều kiện giao thông. Cụ thể như sau:

* Lợi thế về yếu tố cảnh quan:

- Khu đất định giá có một số thửa đất định giá có vị trí tiếp giáp và hướng ra sông Đồng Nai, do đó có lợi thế hơn so với các tài sản so sánh không có yếu tố cảnh quan tương tự.

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

* Hạn chế về yếu tố diện tích:

- Tài sản định giá có diện tích tương đối lớn các thửa đất biệt thự có diện tích khá lớn từ 1.800 m^2 đến 2.333m^2 kém lợi thế hơn do giá trị đất cao dẫn đến khả năng thanh khoản thấp hơn so với tài sản so sánh là các thửa đất có diện tích trung bình khoảng từ 108,5m^2 đến 184,5m^2.

Căn cứ điểm d Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đối với yếu tố diện tích, kích thước, hình thể thì các thửa đất có diện tích nhỏ sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất có diện tích lớn; mức độ chênh lệch tối đa 30%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ giảm 30%.

* Yếu tố độ rộng đường giao thông:

Tài sản định giá tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 17 m, trong khi các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh tại khu đô thị Izumi chủ yếu tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 11 m. Do đó, xét về điều kiện giao thông và khả năng tiếp cận, tài sản định giá có lợi thế hơn so với các tài sản so sánh.

Tuy nhiên, do khu đô thị Izumi có hệ thống đường giao thông nội bộ được đầu tư tương đối đồng bộ với lộ giới chủ yếu là 11 m, nên chưa có đủ dữ liệu giao dịch tại cùng khu vực để trực tiếp xác định mức độ chênh lệch giá đất theo các mức lộ giới khác nhau.

Vì vậy, Đơn vị tư vấn tiến hành mở rộng phạm vi khảo sát các giao dịch chuyển nhượng tại Khu dân cư Long Hưng, là khu vực có nhiều tuyến đường được quy hoạch với các mức lộ giới khác nhau. Trên cơ sở thông tin các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa cung cấp tại Văn bản số 3117/VPĐK.BH-TTLT ngày 08/9/2026, Đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, đánh giá và lựa chọn các giao dịch có mức giá chuyển nhượng mang tính đại diện để xác định mức độ chênh lệch giá đất theo yếu tố độ rộng đường giao thông.

Kết quả tổng hợp giá đất bình quân theo các lộ giới khác nhau:

STT	Tờ BĐ	Thửa đất	Diện tích (m^2)	Giá Hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Lộ giới (m)	Ghi chú
1	5	676	100,0	2.400.000.000	06/11/2025	13	Khu dân cư Long Hưng
2	5	650	100,0	2.470.000.000	06/10/2025	13	Khu dân cư Long Hưng
3	9	453	100,0	1.850.000.000	12/11/2024	13	Khu dân cư Long Hưng
4	9	1052	114,0	3.269.000.000	08/08/2025	13	Khu dân cư Long Hưng
5	11	2159	104,7	3.100.000.000	29/04/2026	20,5	Khu dân cư Long Hưng
6	11	1658	101,6	2.800.000.000	31/01/2026	20,5	Khu dân cư Long Hưng
7	11	1180	101,7	3.200.000.000	05/02/2026	20,5	Khu dân cư Long Hưng
8	10	1419	144,3	6.000.000.000	18/10/2025	33	Khu dân cư Long Hưng
9	11	1128	170,7	7.000.000.000	05/02/2026	33	Khu dân cư Long Hưng

Đánh giá tỷ lệ chênh lệch giữa các tuyến đường:

Lộ giới (m)	13	20,5	33	Ghi chú
Giá đất bình quân (đồng)	23.968.860	29.544.184	41.293.829	
Tỷ lệ chênh lệch (%) theo lộ giới		23,26%	39,77%	Lộ giới 13m so với 20,5m; Lộ giới 20,5m so với 33m
Tỷ lệ chênh lệch (%) theo 1m ngang lộ giới		3,10%	3,18%	

Từ kết quả khảo sát cho thấy giá đất có xu hướng tăng theo độ rộng của tuyến đường tiếp giáp. Quy đổi tương quan chênh lệch theo từng mét lộ giới, mức chênh lệch giá đất bình quân được xác định khoảng từ 3,10% đến 3,18%.

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đối với yếu tố về giao thông, độ rộng đường đơn vị tính bằng mét mức độ chênh lệch tối đa 20% và mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.

Từ các cơ sở trên, Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh đối với yếu tố độ rộng đường là 3% trên mỗi mét ngang.

c) Ước tính giá bán lô nội bộ đất ở biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2.

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố quy mô diện tích: Tài sản định giá có diện tích tương đối lớn các thửa đất biệt thự có diện tích khá lớn từ 1.800 m^2 đến 2.333 m^2 kém lợi thế hơn do giá trị đất cao dẫn đến khả năng thanh khoản thấp hơn so với tài sản so sánh các thửa đất có diện tích trung bình khoảng từ 108.5 m^2 đến 184.5 m^2 là 30%

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 130%

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

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố giao thông: Tài sản định giá tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 17 m, trong khi các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh tại khu đô thị Izumi chủ yếu tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 11m. Do đó, xét về điều kiện giao thông và khả năng tiếp cận, tài sản định giá có lợi thế hơn so với các tài sản so sánh là 3% trên mỗi mét độ rộng đường.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS1, TSSS2, TSSS3 là 18% (chênh lệch 6m).

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

$$\frac{100\% - 82\%}{82\%} = 21{,}95\%$$

*** Ước tính giá của thửa đất cần định giá**

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Diện tích thửa đất (m^2)		143,5	164,3	164,2
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		5.627.461.991	6.516.753.139	6.397.824.105
3	Giá đất chuyển nhượng làm tròn(đồng/m^2)		39.215.763	39.663.744	38.963.606
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
4.1	Yếu tố Quy mô diện tích	Diện tích lớn (khoảng 1,800m2 đến 2,333m2)	Diện tích thông thường (khoảng 140m2)	Diện tích thông thường (khoảng 140m2)	Diện tích thông thường (khoảng 140m2)
	Tỷ lệ	100%	130%	130%	130%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,08%	-23,08%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-9.050.998	-9.154.392	-8.992.800
4.2	Yếu tố giao thông	Tiếp giáp với đường giao thông lộ giới 17m	Tiếp giáp với đường giao thông lộ giới 11m	Tiếp giáp với đường giao thông lộ giới 11m	Tiếp giáp với đường giao thông lộ giới 11m
	Tỷ lệ	100%	82%	82%	82%
	Tỷ lệ điều chỉnh		21,95%	21,95%	21,95%
	Mức điều chỉnh (đồng)		8.607.860	8.706.192	8.552.512
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m^2)	-	**38.772.625**	**39.215.544**	**38.523.318**
6	**Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m^2)**	**38.837.162**			

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

$$\frac{38.772.625 + 39.215.544 + 38.523.318}{3} = 38.837.162 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đồng/m^2)	**38.837.162**	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS1	0,17%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS2	-0,96%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TSSS3	0,81%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán lô nội bộ đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 là: 38.837.162 đồng/m^2 là phù hợp.

d) Ước tính giá bán lô góc đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2.

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

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

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

⇨ Giá bán lô góc (tiếp giáp 2 đường giao thông) đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 là: 38.837.162 đồng + (38.837.162 đồng x 25,00%) = 48.546.453 đồng/m^2.

e) Ước tính giá bán lô nội bộ có view sông đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2.

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

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

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

⇨ Giá bán lô nội bộ có view sông đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 là: 38.837.162 đồng + (38.837.162 đồng x 17,65%) = 45.691.921 đồng/m^2.

f) Ước tính giá bán lô góc có view sông đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2.

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

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

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

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

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

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

⇨ Giá bán lô góc có view sông đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 là: 38.837.162 đồng + (38.837.162 đồng x 25,00%) + (38.837.162 đồng x 17,65%) = 48.546.453 đồng/m^2.

Tổng hợp giá bán:

Cơ cấu phân lô tại Ô ĐL 2	Diện tích (m^2)	Giá bán (đồng)
+ Lô nội bộ	9.200,0	38.837.162
+Lô góc	4.667,0	48.546.453
+Lô nội bộ view sông	9.200,0	45.691.921
+ Lô góc view sông	4.667,0	55.401.212
Tổng	**27.734,0**	

9.4 Ước tính giá đất ở bằng phương pháp thặng dư

9.4.1. Ước tính doanh thu phát triển đất ở

a) Cơ cấu sử dụng đất

- Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư;

- Căn cứ Quyết định số 2492/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa;

Phạm vi trước điều chỉnh tại Ô ĐL 2 có cơ cấu sử dụng đất là đất ở biệt thự đơn lập tiếp giáp với đường quy hoạch có lộ giới 17m.

Bảng tổng hợp sử dụng đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 là:

Cơ cấu phân lô tại Ô ĐL 2	Diện tích (m2)	Số lô	Lộ giới (m)
+ Lô nội bộ	9.200,0	5	17
+Lô góc	4.667,0	2	17
+Lô nội bộ view sông	9.200,0	5	17
+ Lô góc view sông	4.667,0	2	17
Tổng	**27.734,0**	**14**	

b) Giá đất ở theo cơ cấu phân lô quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500

Cơ cấu phân lô tại Ô ĐL 2	Diện tích (m^2)	Số lô	Giá bán (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
+Lô nội bộ	9.200,0	5	38.837.162	**357.301.890.400**
+Lô góc	4.667,0	2	48.546.453	**226.566.296.151**
+Lô nội bộ view sông	9.200,0	5	45.691.921	**420.365.673.200**
+ Lô góc view sông	4.667,0	2	55.401.212	**258.557.456.404**
Tổng doanh thu	**27.734,0**	**14**		**1.262.791.316.155**

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

Căn cứ mục Phụ lục I Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Căn cứ quy hoạch 1/500 được duyệt, khu đất tính tiền gồm

14 lô; nằm trong quy mô dưới 100 lô được quy định thời gian bán hàng là 01 năm, thời điểm bắt đầu kinh doanh từ năm thứ 2 tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tỷ lệ bán hàng: 100%.

Doanh thu đất ở	**Doanh thu (đồng)**	**Năm 1**	**Năm 2**
Kế hoạch tiêu thụ	100%	0%	100%
Doanh thu	**1.262.791.316.155**	-	1.262.791.316.155
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.356.919.225.233
Chỉ số hiện giá		0,9053	0,8196
Hiện giá doanh thu	**1.112.130.997.001**	-	**1.112.130.997.001**

⇨ Tổng hiện giá doanh thu đất ở biệt thự đơn lập là: **1.112.130.997.001** đồng.

9.4.2 Ước tính chi phí phát triển đất ở biệt thự đơn lập

Trên cơ sở Văn bản số 42/TB-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 01/03/2022, về việc Thông báo kết quả kiểm tra công trình công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (Công trình: Đường giao thông thuộc dự án Aqua Dona). Như vậy, Khu đất định giá nằm trong một phần của dự án với diện tích 27.734 m^2 và đã được đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật. Do đó, Đơn vị tư vấn chỉ xác định chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật tương ứng với phần diện tích đất được điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại ô đất ĐL 2; không phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng của toàn bộ khu dự án cho phần diện tích đất thương phẩm phát sinh do điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất.

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

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20ha là: 925.700 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 756.500 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 43.800 đồng/m^2

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

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

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

a) Chi phí xây dựng hạ tầng đất ở biệt thự đơn lập

Hạng mục	**ĐVT**	**Phần xây dựng**	**Thiết bị +chi phí khác**
Chi phí hạ tầng	27.734,0		
Suất vốn (bao gồm VAT)	925.700	756.500	169.200
VAT	10%		
Hệ số vùng	1,060		
Hệ số điều chỉnh SVĐT	101,45%		
Thành tiền (đồng)	**25.098.513.845**	**20.510.992.464**	**4.587.521.381**

b) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ mục Phụ lục I Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai; Căn cứ quy hoạch 1/500 được duyệt, khu đất tính tiền thuê đất, sử dụng đất gồm 14 lô đất, nằm trong quy mô dưới 100 lô, quy định thời gian xây dựng là 01 năm, tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; tiến độ xây dựng: 100%.

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1
Kế hoạch xây dựng	100%	100%
Chi phí xây dựng phần đất ở	**20.510.992.464**	20.510.992.464
Chi phí trượt giá xây dựng (dự phòng)		523.578.033
Chi phí thiết bị + CP khác	**4.587.521.381**	4.587.521.381
Chỉ số hiện giá		0,9053
Hiện giá chi phí		**23.195.679.777**

⇨ Tổng hiện giá chi phí xây dựng là: **23.195.679.777** đồng.

9.4.3 Ước tính thặng dư khu đất

a) Chi phí quảng cáo, bán hàng

3% doanh thu = 3% x 1.112.130.997.001 đồng = 33.363.929.910 đồng.

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

15% tổng chi phí = 15% x (23.195.679.777 đồng + 33.363.929.910 đồng)

= 8.483.941.453 đồng.

c) Tổng chi phí phát triển đất ở:

23.195.679.777 đồng + 33.363.929.910 đồng + 8.483.941.453 đồng + $15\%V_{đất\ ONT}$ = 65.043.551.141 đồng + $15\%V_{đất\ ONT.}$

d) Xác định giá đất ở

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 11.112.130.997.001 đồng.

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 65.043.551.141 đồng + $15\%V_{đất\ ONT}$

Vậy giá trị của 27.734,0 m^2 đất ở biệt thự tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity tại phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai là:

$V_{đất\ ONT}$ = 11.112.130.997.001 đồng – (65.043.551.141 đồng + 15% $V_{đất\ ONT}$)

=> $V_{đất\ ONT}$ = 910.510.822.487 đồng.

$$\Rightarrow \textbf{Đơn giá đất bình quân} = \frac{910.510.822.487 \text{ đồng}}{27.734{,}0\ m^2} = 32.830.130 \text{ đồng}/m^2$$

⇨ Giá đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity là: **32.830.130** đồng/m^2.

⇨ Tổng giá trị khu đất 27.734,0 m^2 đất ở Biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity là: **910.510.825.420** đồng (*Bằng chữ: Chín trăm mười tỷ, năm trăm mười triệu, tám trăm hai mươi lăm nghìn, bốn trăm hai mươi đồng).*

9.5 Ước tính giá đất ở chung cư tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity sau điều chỉnh.

a) Đánh giá lựa chọn thông tin thu thập xác định giá mặt bằng chung

Tại địa bàn phường Long Hưng thời điểm hiện tại không có chung cư có quy mô và mô hình kinh doanh tương đồng với tài sản định giá. Do đó, Đơn vị tư vấn mở rộng điều tra sang các địa bàn lân cận thuộc địa bàn thành phố Đồng Nai.

Trên cơ sở danh sách Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa cung cấp tính tới thời điểm định giá, gồm 32 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư tại chung cư Pegasus và chung cư Amber Court tại phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, cụ thể:

STT	Tên căn hộ	Diện tích sàn (m^2)	Thời điểm chuyển nhượng	Giá HĐ chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng)	Ghi chú
1	A.8.04	65,3	27/12/2025	1.000.000.000	15.311.591	Chung cư Pegasus
2	A.8.05	59,3	27/3/2026	1.000.000.000	16.863.406	Chung cư Pegasus
3	A.8.09	68,5	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491	Chung cư Pegasus
4	A.8.16	62,0	20/11/2025	1.000.000.000	16.121.232	Chung cư Pegasus
6	A.11.08	61,6	11/3/2025	1.000.000.000	16.246.954	Chung cư Pegasus
7	A.12.19	80,0	15/9/2025	1.400.000.000	17.495.626	Chung cư Pegasus
8	A.12.03	52,8	17/3/2026	1.000.000.000	18.939.394	Chung cư Pegasus
9	A.12.12	94,3	9/2/2026	2.000.000.000	21.206.659	Chung cư Pegasus
10	A.15.05	59,4	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376	Chung cư Pegasus
11	A.15.14	95,8	1/7/2025	2.000.000.000	20.883.366	Chung cư Pegasus
12	A.18.08	62,1	25/4/2026	1.250.000.000	20.128.824	Chung cư Pegasus
13	A.8.08	61,6	27/03/2025	1.200.000.000	19.496.344	Chung cư Pegasus
14	A.8.14	95,3	27/06/2025	1.500.000.000	15.748.031	Chung cư Pegasus
15	A.9.18	82,4	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093	Chung cư Pegasus
17	A.12.16	62,0	10/12/2024	900.000.000	14.509.108	Chung cư Pegasus
18	A.12.09	68,9	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005	Chung cư Pegasus
19	04-03	94,0	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574	Chung cư Amber Court
20	07-04	94,0	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574	Chung cư Amber Court
21	08-05	94,0	3/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	Chung cư Amber Court
22	09-05	94,0	2/4/2025	1.600.000.000	17.021.277	Chung cư Amber Court
23	10-05	94,0	8/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	Chung cư Amber Court
24	12-01	107,0	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252	Chung cư Amber Court

Trong tổng số 24 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư có mức giá dao động từ 14.509.108 đồng/m^2 đến 33.647.376 đồng/m^2. Tuy nhiên, qua điều tra khảo sát đơn vị tư vấn nhận thấy các hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư giá từ 14.509.108 đồng/m^2 đến 21.206.659 đồng/m^2 chưa phản ánh đúng thực tế thị trường.

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

STT	Tên căn hộ	Diện tích sàn (m^2)	Thời điểm	Giá HĐ chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Đánh giá lựa chọn mặt bằng
I	**Chung cư Pegasus**					
1	A.8.04	65,31	27/12/2025	1.000.000.000	15.311.591	không chọn
2	A.8.05	59,3	27/3/2026	1.000.000.000	16.863.406	không chọn
3	A.8.09	68,49	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491	**chọn đánh giá mặt bằng**
4	A.8.16	62,03	20/11/2025	1.000.000.000	16.121.232	không chọn
6	A.11.08	61,55	11/3/2025	1.000.000.000	16.246.954	không chọn
7	A.12.19	80,02	15/9/2025	1.400.000.000	17.495.626	không chọn
8	A.12.03	52,8	17/3/2026	1.000.000.000	18.939.394	không chọn
9	A.12.12	94,31	9/2/2026	2.000.000.000	21.206.659	không chọn
10	A.15.05	59,44	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376	**chọn đánh giá mặt bằng**
11	A.15.14	95,77	1/7/2025	2.000.000.000	20.883.366	không chọn
12	A.18.08	62,1	25/4/2026	1.250.000.000	20.128.824	không chọn
13	A.8.08	61,55	27/03/2025	1.200.000.000	19.496.344	không chọn
14	A.8.14	95,25	27/06/2025	1.500.000.000	15.748.031	không chọn
15	A.9.18	82,35	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093	**chọn đánh giá mặt bằng**
17	A.12.16	62,03	10/12/2024	900.000.000	14.509.108	không chọn
18	A.12.A09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005	**chọn đánh giá mặt bằng**
II	**Chung cư Amber Court**					
19	04-03	94,0	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574	**chọn đánh giá mặt bằng**
20	07-04	94,0	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574	**chọn đánh giá mặt bằng**
21	08-05	94,0	3/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	**chọn đánh giá mặt bằng**
22	09-05	94,0	2/4/2025	1.600.000.000	17.021.277	không chọn
23	10-05	94,0	8/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	**chọn đánh giá mặt bằng**
24	12-01	107,0	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252	**chọn đánh giá mặt bằng**

*** Kết quả lựa chọn mặt bằng:**

STT	Tên căn hộ	Diện tích (sàn m^2)	Thời điểm	Giá HĐ chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m^2)	Đánh giá lựa chọn mặt bằng
1	A.8.09	68,49	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491	chọn đánh giá mặt bằng
2	A.15.05	59,44	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376	chọn đánh giá mặt bằng
3	A.9.18	82,35	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093	chọn đánh giá mặt bằng
4	A.12.A.09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005	chọn đánh giá mặt bằng
5	04-03	94,0	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574	chọn đánh giá mặt bằng
6	07-04	94,0	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574	chọn đánh giá mặt bằng
7	08-05	94,0	3/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	chọn đánh giá mặt bằng
8	10-05	94,0	8/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	chọn đánh giá mặt bằng
9	12-01	107,0	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252	chọn đánh giá mặt bằng
Bình quân					**29.530.613**	

Như bảng số liệu nêu trên, giá mặt bằng chung của các giao dịch chuyển nhượng căn hộ chung cư là: **29.530.613 đồng/m^2**.

b) Lựa chọn tài sản so sánh

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

Tên căn hộ	Diện tích (m^2)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m^2)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m^2)	Ghi chú
04-03	94,0	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
07-04	94,0	21/4/2026	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
08-05	94,0	3/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
10-05	94,0	8/7/2025	2.600.000.000	27.659.574	-1.871.038	Amber Court
A.12.A.09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005	**-494.608**	Pegasus

Tên căn hộ	Diện tích (m^2)	Ngày chuyển nhượng	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng (đồng/m^2)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m^2)	Ghi chú
12-01	107	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252	**-91.360**	Amber Court
Giá mặt bằng chung				**29.530.613**	-	
A.9.18	82,35	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093	**1.070.480**	Pegasus
A.8.A.09	68,49	28/10/2025	2.220.000.000	32.413.491	2.882.878	Pegasus
A.15.05	59,44	25/4/2026	2.000.000.000	33.647.376	4.116.763	Pegasus

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

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

- Về mức độ tương đồng: Các tài sản đều là căn hộ chung cư thuộc các dự án nhà ở thương mại đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, có đầy đủ điều kiện pháp lý, mục đích sử dụng, công năng khai thác và đối tượng khách hàng tương đồng với tài sản định giá. Mặc dù giữa các dự án có sự khác biệt nhất định về quy mô công trình và cơ cấu sử dụng, các khác biệt này không làm thay đổi đáng kể đặc tính của sản phẩm là căn hộ chung cư thương mại và đều có thể xem xét điều chỉnh trong quá trình phân tích so sánh. Do đó, các tài sản được đánh giá có mức độ tương đồng phù hợp để đưa vào xem xét lựa chọn làm tài sản so sánh.

- Về thời điểm thông tin: Thời điểm định giá là 24/5/2026. Các giao dịch này đều phát sinh trong khoảng thời gian gần với thời điểm định giá, thuộc giai đoạn thị trường căn hộ chung cư trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có diễn biến tương đối ổn định và không ghi nhận biến động bất thường về giá.

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

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

TSSS	Tên căn hộ	Diện tích	Thời điểm	Giá HĐCN (đồng)	Đơn giá	Ghi chú
4	A.9.18	82,35	10/04/2025	2.520.000.000	30.601.093	Chung cư Pegasus
5	A.12.A.09	68,88	25/09/2024	2.000.000.000	29.036.005	Chung cư Pegasus
6	12-01	107,0	23/06/2025	3.150.000.000	29.439.252	Chung cư Amber Court

9.5.1 Ước tính giá bán sàn ở nhà chung cư (tầng nổi)

a) Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		10/04/2025	25/09/2024	23/06/2025
3	Số căn hộ		A.9.18	A.12.09	12-01
4	Vị trí		Chung cư Pegasus	Chung cư Pegasus	Chung cư Amber Court
5	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
6	Diện tích (m^2)		82,35	68,88	107,0
7	Giá bán BĐS (đồng)		**2.520.000.000**	**2.000.000.000**	**3.150.000.000**
8	Giá chuyển nhượng (đồng/m^2)		**30.601.093**	**29.036.005**	**29.439.252**

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

Trên cơ sở khảo sát thực tế tài sản định giá, nhận thấy khu đất chung cư cần định giá, có vị trí hướng ra sông Đồng Nai. So với các chung cư được lựa chọn làm tài sản so sánh tại phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai có một số lợi thế và hạn chế nhất định về cảnh quan, vị trí địa điểm và yếu tố cơ sở vật chất. Cụ thể như sau:

*** Lợi thế về yếu tố cảnh quan:**

Tài sản định giá là đất ở chung cư có một số căn hộ có vị trí hướng ra sông Đồng Nai, do đó có lợi thế hơn so với các tài sản so sánh không có yếu tố cảnh quan tương tự.

Căn cứ điểm h1 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đối với yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe có mức độ chênh lệch tối đa 15%;

Tuy nhiên, do tài sản định giá là công trình chung cư nên lợi thế về cảnh quan hướng ra sông Đồng Nai không được áp dụng đồng đều cho toàn bộ diện tích sàn

xây dựng và các căn hộ trong công trình. Chỉ một phần các căn hộ có vị trí, hướng nhìn trực tiếp ra sông Đồng Nai và được hưởng lợi thế về cảnh quan; các căn hộ còn lại không có lợi thế tương tự. Vì vậy, để bảo đảm việc điều chỉnh phù hợp với mức độ ảnh hưởng thực tế của yếu tố cảnh quan và hài hòa với các yếu tố so sánh khác, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng 10% đối với yếu tố cảnh quan có hướng nhìn ra sông Đồng Nai.

*** Lợi thế về yếu tố cơ sở vật chất, trang thiết bị hoạt động:**

Tài sản định giá được hình thành sau nên có lợi thế hơn về trang bị cơ sở vật chất so với tài sản so sánh tại chung cư Pegasus và chung cư Amber Court đã được hình thành và đưa vào sử dụng từ năm 2014 (căn cứ theo GCN của chủ đầu tư).

Căn cứ điểm h6 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đối với yếu tố cơ sở vật chất, trang thiết bị hoạt động có mức độ chênh lệch tối đa 10%; Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng 10% đối với yếu tố này.

*** Hạn chế về Yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế** (yếu tố mật độ dân cư quy định tại mục h4, Điều 1, QĐ 64/2025/QĐ-UBND)

- Tài sản định giá có vị trí nằm trong phạm vi quy hoạch tổng thể Khu dân cư Long Hưng. Hiện trạng khu vực có mật độ dân cư còn thưa thớt, nguyên nhân chủ yếu do các dự án lân cận đang trong quá trình triển khai, nhiều khu đất chưa được đầu tư xây dựng và lấp đầy. Do đó, mức độ hình thành dân cư tại khu vực hiện chưa cao nên kém thuận lợi hơn tài sản so sánh là bất động sản tọa lạc tại khu vực trung tâm thành phố Biên Hòa cũ, nay thuộc phường Trấn Biên, nơi có mật độ dân cư hiện hữu đông đúc và mức độ phát triển cao hơn so với khu vực có tài sản cần định giá.

Căn cứ điểm h4 Khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đối với yếu tố mật độ dân cư mức độ chênh lệch giảm 5%. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh giảm 5% đối với yếu tố này.

*** Hạn chế về yếu tố vị trí địa điểm** (Khoảng cách đến trung tâm hành chính):

Tài sản định giá nằm trong quy hoạch tổng thể Khu đô thị Aquacity tại phường Long Hưng. Khu vực xung quanh đã và đang hình thành các công trình hạ tầng và tiện ích theo quy hoạch như công viên, trường học, bệnh viện, khu vui chơi giải trí,... Qua khảo sát, xét về hệ thống tiện ích, khu vực tài sản định giá có những điểm tương đồng nhất định với khu vực có các tài sản so sánh thuộc phường Trấn Biên, là khu vực trung tâm của thành phố Biên Hòa trước đây, nơi có hệ thống tiện ích, dịch vụ và cơ sở hạ tầng đô thị tương đối đầy đủ.

Tuy nhiên, xét về vị trí địa điểm và khả năng tiếp cận trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai, mật độ dân cư thì tài sản so sánh có lợi thế hơn so với tài sản định giá. Cụ thể:

- Tài sản so sánh tại Chung cư Pegasus: có khoảng cách đến trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố khoảng 1 km và Thành ủy Đồng Nai khoảng 0,5 km.

- Tài sản so sánh tại Chung cư Amber Court: có khoảng cách đến trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố khoảng 1,6 km và Thành ủy Đồng Nai khoảng 1,1 km

- Tài sản định giá tại Ô ĐL 2: có khoảng cách đến khu vực trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai, bao gồm UBND thành phố và Thành ủy Đồng Nai khoảng 15 km.

Như vậy, mặc dù tài sản định giá có lợi thế nhất định về quy hoạch tổng thể và các tiện ích đã, đang được đầu tư hình thành, tuy nhiên xét về yếu tố vị trí địa điểm, đặc biệt là khoảng cách và khả năng tiếp cận khu vực trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai, tài sản định giá có hạn chế hơn so với các tài sản so sánh.

Căn cứ điểm a1 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, đối với yếu tố mật độ dân cư, mức độ chênh lệch tối đa được xem xét là 15%. Trên cơ sở đánh giá tổng hợp về vị trí địa điểm, mức độ phát triển đô thị và khả năng tiếp cận khu vực trung tâm hành chính, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh giảm **10%** đối với yếu tố vị trí địa điểm nhằm phản ánh mức độ hạn chế của tài sản định giá so với các tài sản so sánh.

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cảnh quan: tài sản định giá là công trình chung cư nên lợi thế về cảnh quan hướng ra sông Đồng Nai không được áp dụng đồng đều cho toàn bộ diện tích sàn xây dựng và các căn hộ trong công trình. Chỉ một phần các căn hộ có vị trí, hướng nhìn trực tiếp ra sông Đồng Nai và được hưởng lợi thế về cảnh quan; các căn hộ còn lại không có lợi thế tương tự. Vì vậy, để bảo đảm việc điều chỉnh phù hợp với mức độ ảnh hưởng thực tế của yếu tố cảnh quan và hài hòa với các yếu tố so sánh khác, Đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng 10% đối với yếu tố cảnh quan có hướng nhìn ra sông Đồng Nai

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 90%

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4, TSSS5, TSSS6 là:

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

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố cơ sở vật chất, trang thiết bị hoạt động: Tài sản định giá được hình thành sau nên có lợi thế hơn về trang bị cơ sở vật chất so với tài sản so sánh tại chung cư Pegasus và chung cư Amber Court đã được hình thành và đưa vào sử dụng từ năm 2014 (căn cứ theo GCN của chủ đầu tư) là 10%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 90%.

- Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố vị trí địa điểm: Tài sản định giá có khoảng cách đến khu vực trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai, bao gồm UBND thành phố và Thành ủy Đồng Nai khoảng 15 km kém thuận lợi hơn tài sản so sánh tại chung cư Pegasus có khoảng cách đến khu vực trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố khoảng 1 km và Thành ủy Đồng Nai khoảng 0,5 km và chung cư Amber Court có khoảng cách đến khu vực trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố khoảng 1,6 km và Thành ủy Đồng Nai khoảng 1,1 km là 5%.

+ Giá đất của thửa đất cần định giá (giả định) là 100% thì giá đất của TSSS4, TSSS5, TSSS6 là 105%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của thửa đất TSSS4, TSSS5, TSSS6 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9{,}09\%$$

c) Ước tính giá của thửa đất cần định giá

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
1	Giá chuyển nhượng (đồng/m²)		30.601.093	29.036.005	29.439.252
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Yếu tố cảnh quan	Chung cư có vị trí view sông Đồng Nai, sở hữu lợi thế về cảnh quan và tầm nhìn, do đó có vị trí thuận lợi hơn so với tài sản so sánh	Không có yếu tố tiếp giáp và tầm nhìn ra sông, do đó vị trí kém thuận lợi hơn tài sản so sánh về yếu tố cảnh quan	Không có yếu tố tiếp giáp và tầm nhìn ra sông, do đó vị trí kém thuận lợi hơn tài sản so sánh về yếu tố cảnh quan	Không có yếu tố tiếp giáp và tầm nhìn ra sông, do đó vị trí kém thuận lợi hơn tài sản so sánh về yếu tố cảnh quan
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		3.399.781	3.225.900	3.270.701

TT	Các yếu tố so sánh	TSĐG	TSSS4	TSSS5	TSSS6
2.2	Yếu tố cơ sở vật chất, trang thiết bị hoạt động,		Đã hình thành và đưa vào hoạt động từ năm 2014	Đã hình thành và đưa vào hoạt động từ năm 2014	Đã hình thành và đưa vào hoạt động từ năm 2015
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		3.399.781	3.225.900	3.270.701
2.3	Vị trí địa điểm	Khoảng cách đến trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố và Thành ủy Đồng Nai khoảng 15km	Khoảng cách đến trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố khoảng 1km và Thành ủy Đồng Nai khoảng 0,5km	Khoảng cách đến trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố khoảng 1km và Thành ủy Đồng Nai khoảng 0,5km	Khoảng cách đến trung tâm hành chính của thành phố Đồng Nai: UBND thành phố khoảng 1,6km và Thành ủy Đồng Nai khoảng 1,1km
	Tỷ lệ	110%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh	-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)	-2.781.639	-2.639.373	-2.676.028	-2.781.639
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m^2)	-	**34.619.016**	**32.848.432**	**33.304.626**
4	**Giá của thửa đất cần định giá (đồng/m^2)**	**33.590.691**			

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

$$\frac{34.619.016 + 32.848.432 + 33.304.626}{3} = 33.590.691 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đồng/m^2)	**33.590.691**	
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT4	3,06%	<15%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT5	-2,21%	<15%
4	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT6	-0,85%	<15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của thửa đất định giá so với các thửa đất so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, Đơn vị tư vấn ước tính giá bán căn hộ chung cư tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity là: 33.590.691 đồng/m^2.

9.5.2 Ước tính giá bán sàn ở chung cư thương mại dịch vụ tại các tầng đế.

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

Theo danh sách cung cấp từ Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin về chuyển nhượng căn hộ chung cư tại các căn hộ tầng trên của chung cư Pegasus và chung cư Amber Court; không thu được thông tin về giá bán tại các tầng shop house hoặc thương mại dịch vụ. Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát trực tiếp giá bán tại các tầng shop house hoặc thương mại dịch vụ của các chung cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ. Kết quả thu được mức giá rao bán hiện nay tại chung cư Topaz Twins tọa lạc tại phường Trấn Biên như sau:

TT	Các yếu tố so sánh	TSSS7	TSSS8
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở
2	Vị trí căn hộ	**Căn hộ tầng 5**	**Tầng trệt shop house**
3	Chung cư	Chung cư Topaz Twins	Chung cư Topaz Twins
4	Nguồn thông tin thu thập	Phỏng vấn trực tiếp	Phỏng vấn trực tiếp
5	**Giá bán (đồng/m²)**	**37.000.000**	**50.000.000**
6	Tỷ lệ chênh lệch (TSSS5/TSSS4)	**135%**	

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

⇨ Giá bán sàn tại tầng có mục đích kinh doanh thương mại (tầng đế) tại khu đất cần định giá là: 33.463.015 đồng/m² × 135% = **45.175.071 đồng/m²**.

9.5.3 Ước tính doanh thu phát triển đất ở chung cư

Cơ cấu sử dụng đất

- Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư;

- Phạm vi điều chỉnh tại Ô ĐL 2:

+ Điều chỉnh tầng cao từ 2 – 3 tầng thành tầng cao tối đa 40 tầng.

+ Điều chỉnh chức năng quy hoạch đất ở biệt thự đơn lập thành chức năng quy hoạch đất ở nhà chung cư.

+ Quy mô tầng hầm tại khu vực điều chỉnh cục bộ: ≤ 03 tầng hầm.

- Căn cứ Văn bản 1779/SXD-QLQH&PTĐT ngày 12/02/2026 của Sở Xây dựng về việc tham mưu, xử lý kiến nghị của Công ty TNHH thành phố Aqua Dona liên quan đến việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu C4 đối với ô đất 2,27 ha tại khu vực dự án Aqua Dona, phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai. Tại mục 4.1 thể hiện tầng cao 40 tầng gồm: 35 tầng ở và 05 tầng TMDV.

Trên cơ sở đó, Đơn vị tư vấn tổng hợp chỉ tiêu đất ở chung cư sau điều chỉnh tại phạm vi Ô ĐL 2 như sau:

Ô ĐL 2	Diện tích (m2)	MĐXD	Tầng cao	Tầng chung cư ở	Tầng chung cư thương mại	Tầng hầm
Đất ở chung cư	27.734,0	40%	40	35	5	3

Cơ cấu sử dụng đất:

TT	Đất chung cư cao tầng	ĐVT	Diễn giải
1	Diện tích (m^2)	27.734,0	
2	MĐXD (%)	40%	
3	Diện tích XD (m^2)	11.093,6	
4	MĐXĐ khối tháp (%)	40%	
5	MĐXD khối đế (%)	40%	
6	Tầng cao (tầng)	40	
6.1	Đế	5	
6.2	Tháp	35	
7	Hầm	3	
8	Diện tích xây dựng (m^2)	11.093,6	(1) * (2)
9	Diện tích sàn đế TMD (m^2)	55.468,0	(8) * (6.1)
10	Diện tích sàn ở chung cư (m^2)	388.276,0	(8) * (6.2)
11	Diện tích sàn hầm (m^2)	33.280,8	(8) * (7)
12	**Tổng diện tích sàn xây dựng (m^2)**	**477.024,8**	(9)+(10)+(11)

9.5.3.1 Ước tính doanh thu đất ở chung cư (đối với phần nổi)

a) Doanh thu đất ở chung cư tại Ô ĐL 2

Căn cứ Phụ lục III 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 nhà chung cư kèm theo quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh quy định: *"tỷ lệ lấp đầy là 75%"*.

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu đất ở chung cư như sau:

Hạng mục	ĐVT
Diện tích sàn khối đế TMD	55.468,0
Diện tích sàn khối chung cư	388.276,0
Diện tích sàn kinh doanh khối đế (75%)	41.601,0
Diện tích sàn kinh doanh khối chung cư (75%)	291.207,0
Giá bán sàn khối đế (đồng)	45.175.071
Giá bán sàn khối tháp (đồng)	33.463.015
Doanh thu	**11.623.992.422.365**

b) Hiện giá doanh thu

Tổng diện tích sàn xây dựng chung cư tại khu đất cần định giá là: 477.024,8 m^2. Đối chiếu các quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, theo đó dự án nằm trong quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m^2 trở lên; Thời gian bán hàng của dự án là 05 năm; Tỷ lệ bán hàng: Năm thứ nhất 10%, Năm thứ hai là 20%, Năm thứ ba là 30%, Năm thứ tư là 20%, Năm thứ năm là 20%.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	1	2	3
Kế hoạch tiêu thụ	100%		10%	20%
Doanh thu	**11.623.992.422.365**	-	1.162.399.242.236	2.324.798.484.473
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		-	1.249.043.970.297	2.589.517.959.220
Chỉ số hiện giá		0,9040	0,8172	0,7388
Hiện giá doanh thu	**8.876.826.147.643**	-	**1.020.718.732.527**	**1.913.135.868.272**

Tiếp theo

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	4	5	6
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	20%	20%
Doanh thu	**11.623.992.422.365**	3.487.197.726.709	2.324.798.484.473	2.324.798.484.473
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		4.026.441.474.791	2.782.539.488.512	2.884.380.433.792
Chỉ số hiện giá		0,6678	0,6037	0,5458
Hiện giá doanh thu	**8.876.826.147.643**	**2.688.857.616.866**	**1.679.819.089.215**	**1.574.294.840.764**

⇨ Hiện giá doanh thu đất ở chung cư (phần nổi) là: **8.876.826.147.643 đồng.**

9.5.3.2 Ước tính doanh thu đất ở chung cư tại khu đất cần định giá (đối với phần ngầm)

a) Ước tính giá giữ xe máy, ô tô

Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư. Trong đó quy định quy mô tầng hầm tại khu vực điều chỉnh cục bộ: ≤ 03 tầng hầm.

Qua rà soát, đơn vị tư vấn nhận thấy tầng hầm thông thường được sử dụng cho mục đích đậu xe phục vụ dân cư. Đơn vị tư vấn giả định chủ đầu tư ủy quyền lại cho một đơn vị trông giữ xe chuyên nghiệp để quản lý và vận hành bãi đậu xe trong chung cư. Việc này đảm bảo công tác trông giữ, an ninh, kiểm soát ra vào và thu phí được thực hiện chuyên nghiệp đồng thời giúp giảm gánh nặng quản lý trực tiếp cho chủ đầu tư.

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

b) Ước tính doanh thu từ dịch vụ gửi xe

Qua rà soát thực tế các dự án chung cư trên địa bàn và khu vực lân cận cho thấy, phần lớn các công trình đều bố trí các tầng hầm phía trên phục vụ đỗ xe máy cho cư dân và khách hàng do có tần suất sử dụng lớn, thuận tiện tiếp cận sảnh thang máy và khu thương mại; trong khi tầng hầm thấp hơn được bố trí đỗ xe ô tô nhằm hạn chế xung đột giao thông và nâng cao hiệu quả quản lý vận hành. Đối với dự án này, công trình chung cư có 05 tầng thương mại và 35 tầng căn hộ ở, do đó ngoài nhu cầu đỗ xe của cư dân còn phát sinh nhu cầu đỗ xe của khách hàng đến giao dịch, mua sắm và sử dụng dịch vụ. Do quy hoạch chi tiết của dự án chưa thể hiện rõ số căn hộ chung cư nên việc phân bổ chỗ để xe theo quy định là chưa đủ cơ sở áp dụng. Trên cơ sở đặc điểm dự án, quy mô dân số dự kiến và thực tiễn khai thác tại các công trình tương tự, đơn vị tư vấn đề xuất phương án bố trí 02 tầng hầm phục vụ đỗ xe máy; 01 tầng hầm phục vụ đỗ xe ô tô. Phương án này đảm bảo đáp ứng yêu cầu về diện tích chỗ đỗ xe theo quy chuẩn hiện hành, phù hợp với nhu cầu sử dụng thực tế, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý vận hành và khai thác hiệu quả công trình sau khi đưa vào sử dụng. Cụ thể:

Khu vực	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
02 Tầng hầm (xe máy)	22.187,2	66,67%
01 Tầng hầm (ô tô)	11.093,60	33,33%
Tổng cộng	**33.280,80**	**100%**

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

- Số lượng xe máy: 22.187,2m^2 / 3,0 m^2 ≈ 7.396 xe;
- Số lượng ô tô: 11.093,60 m^2 / 25,0 m^2 ≈ 444 xe.

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

Diễn giải	Số lượng (xe)	Giá gửi xe/tháng (đồng)	Doanh thu 1 năm (đồng)
Xe máy	7.396	121.500	10.783.368.000
Ô tô	444	607.500	3.236.760.000
Tổng doanh thu			**14.020.128.000**

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quản lý, vận hành dịch vụ gửi xe bằng 10% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục IV kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

⇨ Doanh thu ròng 1 năm của dịch vụ gửi xe là: 14.020.128.000 đồng - (14.020.128.000 đồng × 10%) = **12.618.115.200 đồng**.

c) Hiện giá doanh thu dịch vụ gửi xe

Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu của dịch vụ gửi xe theo vòng đời 50 năm. Bắt đầu kinh doanh từ năm thứ 6 sau khi hoàn thành xây dựng chung cư với tỷ lệ lấp đầy là 100%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy trên là phù hợp, vì gửi xe là nhu cầu thiết yếu và mang tính chất bắt buộc của cư dân. Khác với tiện ích khác có thể sử dụng tùy chọn, chỗ để xe gắn liền trực tiếp với nhu cầu đi lại hàng ngày. Hầu hết các hộ gia đình đều sở hữu ít nhất một phương tiện cá nhân từ xe máy tới ô tô. Khi nhận bàn giao căn hộ và dọn vào sinh sống, cư

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

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Tỷ lệ tăng giá thuê	Doanh thu	Chỉ số hiện giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Hiện giá doanh thu
1	0%	1,0366	-	0,9053	-	-
2	0%	1,0745	-	0,8196	-	-
3	0%	1,1139	-	0,742	-	-
4	0%	1,1546	-	0,6717	-	-
5	0%	1,1969	-	0,6081	-	-
6	100%	1,2407	12.618.115.200	0,5505	15.655.311.562	8.618.249.015
7	100%	1,2861	12.618.115.200	0,4984	16.228.295.966	8.088.182.709
8	100%	1,3332	12.618.115.200	0,4512	16.822.251.598	7.590.199.921
9	100%	1,3820	12.618.115.200	0,4085	17.437.946.006	7.123.400.944
10	100%	1,4326	12.618.115.200	0,3698	18.076.174.830	6.684.569.452
11	100%	1,4850	12.618.115.200	0,3348	18.737.762.829	6.273.402.995
12	100%	1,5393	12.618.115.200	0,3031	19.423.564.949	5.887.282.536
13	100%	1,5957	12.618.115.200	0,2744	20.134.467.426	5.524.897.862
14	100%	1,6541	12.618.115.200	0,2484	20.871.388.933	5.184.453.011
15	100%	1,7146	12.618.115.200	0,2249	21.635.281.768	4.865.774.870
16	100%	1,7774	12.618.115.200	0,2036	22.427.133.081	4.566.164.295
17	100%	1,8424	12.618.115.200	0,1843	23.247.966.152	4.284.600.162
18	100%	1,9099	12.618.115.200	0,1668	24.098.841.713	4.019.686.798
19	100%	1,9798	12.618.115.200	0,151	24.980.859.320	3.772.109.757
20	100%	2,0522	12.618.115.200	0,1367	25.895.158.771	3.539.868.204
21	100%	2,1273	12.618.115.200	0,1238	26.842.921.582	3.323.153.692
22	100%	2,2052	12.618.115.200	0,1121	27.825.372.512	3.119.224.259
23	100%	2,2859	12.618.115.200	0,1015	28.843.781.146	2.927.643.786
24	100%	2,3696	12.618.115.200	0,0918	29.899.463.536	2.744.770.753
25	100%	2,4563	12.618.115.200	0,0832	30.993.783.901	2.578.682.821
26	100%	2,5462	12.618.115.200	0,0753	32.128.156.392	2.419.250.176
27	100%	2,6394	12.618.115.200	0,0681	33.304.046.916	2.268.005.595
28	100%	2,7360	12.618.115.200	0,0617	34.522.975.033	2.130.067.560
29	100%	2,8361	12.618.115.200	0,0559	35.786.515.919	2.000.466.240
30	100%	2,9399	12.618.115.200	0,0506	37.096.302.402	1.877.072.902
31	100%	3,0475	12.618.115.200	0,0458	38.454.027.070	1.761.194.440
32	100%	3,1591	12.618.115.200	0,0414	39.861.444.460	1.650.263.801
33	100%	3,2747	12.618.115.200	0,0375	41.320.373.328	1.549.514.000
34	100%	3,3945	12.618.115.200	0,034	42.832.698.991	1.456.311.766
35	100%	3,5188	12.618.115.200	0,0307	44.400.375.775	1.363.091.536

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Tỷ lệ tăng giá thuê	Doanh thu	Chỉ số hiện giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Hiện giá doanh thu
36	100%	3,6476	12.618.115.200	0,0278	46.025.429.528	1.279.506.941
37	100%	3,7811	12.618.115.200	0,0252	47.709.960.249	1.202.290.998
38	100%	3,9195	12.618.115.200	0,0228	49.456.144.794	1.127.600.101
39	100%	4,0629	12.618.115.200	0,0207	51.266.239.693	1.061.211.162
40	100%	4,2116	12.618.115.200	0,0187	53.142.584.066	993.766.322
41	100%	4,3658	12.618.115.200	0,0169	55.087.602.643	930.980.485
42	100%	4,5255	12.618.115.200	0,0153	57.103.808.899	873.688.276
43	100%	4,6912	12.618.115.200	0,0139	59.193.808.305	822.793.935
44	100%	4,8629	12.618.115.200	0,0126	61.360.301.689	773.139.801
45	100%	5,0409	12.618.115.200	0,0114	63.606.088.731	725.109.412
46	100%	5,2254	12.618.115.200	0,0103	65.934.071.579	679.120.937
47	100%	5,4166	12.618.115.200	0,0093	68.347.258.598	635.629.505
48	100%	5,6148	12.618.115.200	0,0084	70.848.768.263	595.129.653
49	100%	5,8203	12.618.115.200	0,0076	73.441.833.181	558.157.932
50	100%	6,0334	12.618.115.200	0,0069	76.129.804.276	525.295.650
Tổng doanh thu						**131.974.976.966**

⇨ Hiện giá doanh thu của dịch vụ gửi xe là: **131.974.976.966 đồng.**

9.5.4 Ước tính chi phí xây dựng chung cư

a) Ước tính chi phí xây dựng hạ tầng đất ở chung cư

Căn cứ Quyết định số 553/QĐ-UBND ngày 24/5/2026 của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư.

Bản đồ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona lập, được Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị thẩm định kèm theo.

Trên cơ sở Văn bản số 42/TB-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 01/03/2022, về việc Thông báo kết quả kiểm tra công trình công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (Công trình: Đường giao thông thuộc dự án Aqua Dona). Như vậy, Khu đất định giá nằm trong một phần của dự án đã được đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật. Do đó, Đơn vị tư vấn chỉ xác định chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật tương ứng với phần diện tích đất được điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại ô đất ĐL 2; không phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng của toàn bộ khu dự án cho phần diện tích đất thương phẩm phát sinh do điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất từ đất ở thành đất ở nhà chung cư.

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

trình năm 2025. Đối với hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20ha như sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20ha là: 925.700 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 756.500 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị là: 43.800 đồng/m^2

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

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

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

Chi phí hạ tầng sau điều chỉnh đất chung cư	**ĐVT**	**Phần xây dựng**	**Thiết bị + chi phí khác**
Diện tích xây dựng (m^2)	27.734,0		
Suất vốn (bao gồm VAT)	***925.700***	***756.500***	***169.200***
Hệ số vùng	1,060		
Hệ số điều chỉnh SVĐT	101,45%		
Thành tiền chi phí		***20.510.992.464***	***4.587.521.381***

b) Ước tính chi phí xây dựng phần công trình đất ở chung cư

- Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025. Đối với hạng mục công trình nhà ở chung cư có số tầng : 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm sau:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư có số tầng : 35 < số tầng ≤ 40 có 3 tầng hầm: 17.255.000 đồng/m^2 trong đó gồm:

+ Chi phí xây dựng là: 12.965.000 đồng/m^2

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác là: 4.290.000 đồng/m^2

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư nhà ở: 100,25%

- Hệ số vùng điều chỉnh nhà ở tại Đồng Nai: 1,048

Chi phí công trình đất chung cư	**ĐVT**	**Phần xây dựng**	**Thiết bị**
Diện tích xây dựng (m^2)	477.024,8		
Suất vốn (bao gồm VAT)	**17.255.000**	**12.965.000**	**4.290.000**
Hệ số vùng	1,048		
Hệ số điều chỉnh SVĐT	100,25%		
Thành tiền chi phí		**5.906.993.024.591**	**1.954.570.001.966**

c) Hiện giá chi phí xây dựng

Căn cứ Phụ lục III tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 chi phí phát triển đối với quy mô diện tích sàn xây dựng nhà chung cư từ 300.000m^2 trở

lên thời gian xây dựng là 05 năm: Năm thứ nhất 20%; Năm thứ hai 20%; Năm thứ ba 20%; Năm thứ tư 20%; Năm thứ năm 20%;

Chi phí đầu tư xây dựng	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2
Kế hoạch xây dựng	100%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	**20.510.992.464**	4.102.198.493	4.102.198.493
Chi phí xây dựng công trình	**5.906.993.024.591**	1.181.398.604.918	1.181.398.604.918
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)		104.715.607	212.104.258
Chi phí trượt giá xây dựng công trình đất ở (dự phòng)		31.188.923.170	63.201.233.911
Chi phí thiết bị + CP khác	**1.959.157.523.348**	391.831.504.670	391.831.504.670
Chỉ số hiện giá		0,9053	0,8196
Hiện giá chi phí	*6.249.383.147.686*	*1.456.289.069.690*	*1.344.755.131.666*

Tiếp theo:

Chi phí đầu tư xây dựng	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Kế hoạch xây dựng	20%	20%	20%
Chi phí xây dựng hạ tầng	4.102.198.493	4.102.198.493	4.102.198.493
Chi phí xây dựng công trình	1.181.398.604.918	1.181.398.604.918	1.181.398.604.918
Chi phí trượt giá xây dựng hạ tầng (dự phòng)	322.234.187	435.175.370	550.999.570
Chi phí trượt giá xây dựng công trình đất ở (dự phòng)	96.058.669.656	129.783.541.705	164.398.750.376
Chi phí thiết bị + CP khác	391.831.504.670	391.831.504.670	391.831.504.670
Chỉ số hiện giá	0,7420	0,6717	0,6081
Hiện giá chi phí	*1.241.895.203.247*	*1.146.962.023.597*	*1.059.481.719.486*

=> Tổng chi phí phát triển đất ở chung cư quy về thời điểm định giá là: **6.249.383.147.686** đồng.

Tổng hợp hiện giá doanh thu và chi phí xây dựng đất ở chung cư tại Ô ĐL 2.

Bảng kê tổng Doanh thu + Chi phí	Thành tiền (đồng)
Hiện giá doanh thu nhà ở chung cư	8.963.683.563.597
Hiện giá doanh thu tầng hầm	131.974.976.966
Tổng hiện giá doanh thu	**9.095.658.540.562**
Hiện giá chi phí	**6.249.383.147.686**

9.5.5 Ước tính thặng dư khu đất

a) Chi phí quảng cáo, bán hàng:

3% doanh thu = 3% x 9.095.658.540.562 đồng = 272.869.756.217 đồng.

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

15% tổng chi phí = (6.249.383.147.686 đồng + 272.869.756.217 đồng) x 15% = 978.337.935.585 đồng.

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

6.249.383.147.686 đồng + 272.869.756.217 đồng + 978.337.935.585 đồng + 15% $V_{đất}$ = 7.500.590.839.488 đồng + 15%$V_{đất}$

d) Xác định giá đất ở chung cư tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity sau điều chỉnh là:

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 9.095.658.540.562 đồng

- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 7.500.590.839.488 đồng + 15%$V_{đất}$

Vậy giá trị của 27.734,0 m^2 đất ở chung cư tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity sau điều chỉnh là:

$V_{đất}$ = 9.095.658.540.562 đồng – (7.500.590.839.488 đồng + 15% $V_{đất}$)

⇨ $V_{đất}$ = 1.387.015.392.238 đồng.

Đơn giá đất bình quân: 1.387.015.392.238 đồng / 27.734,0 m^2 = 50.011.372 đồng/m^2

⇨ Giá trị khu đất nhà ở chung cư tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity sau điều chỉnh là: **1.387.015.391.048** đồng.

*** Kết quả ước tính giá đất cụ thể trước và sau điều chỉnh quy hoạch cục bộ tỷ lệ 1/500 tại Ô ĐL 2 khu đô thị Aquacity là:**

TT	Hạng mục	Diễn giải	Diện tích (m^2)	Giá đất cụ thể (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
I	**Trước điều chỉnh**	Đất ở biệt thự đơn lập	27.734,0	32.830.130	**910.510.825.420**
II	**Sau điều chỉnh**	Đất ở nhà chung cư	27.734,0	50.011.372	**1.387.015.391.048**
	Chênh lệch (đồng)	Thành tiền sau điều chỉnh - Thành tiền trước điều chỉnh			**476.504.565.628**

Làm tròn: **476.504.566.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm bảy mươi sáu tỷ, năm trăm không bốn triệu, năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).*

10. Kết luận

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của thành phố, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của thành phố là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	**GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Trung Kiên	**Lê Văn Tân**
Số chứng chỉ: 6650120	

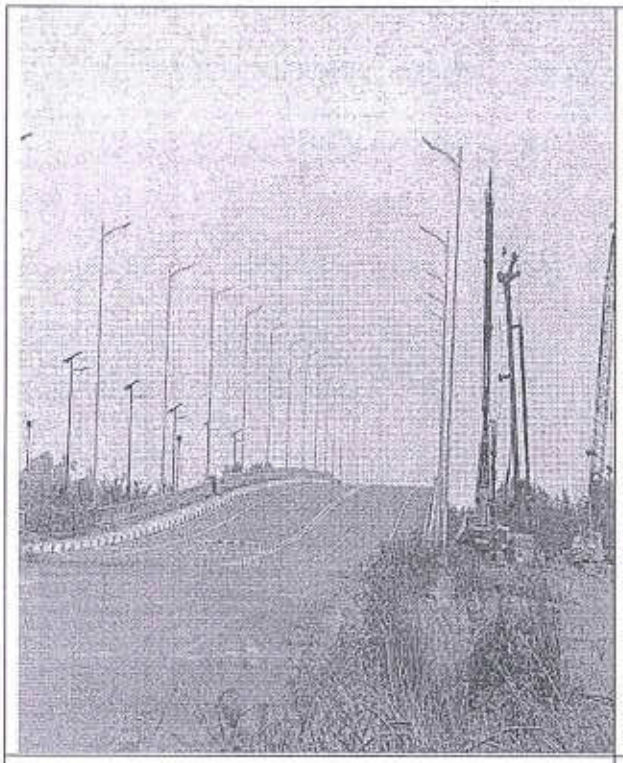
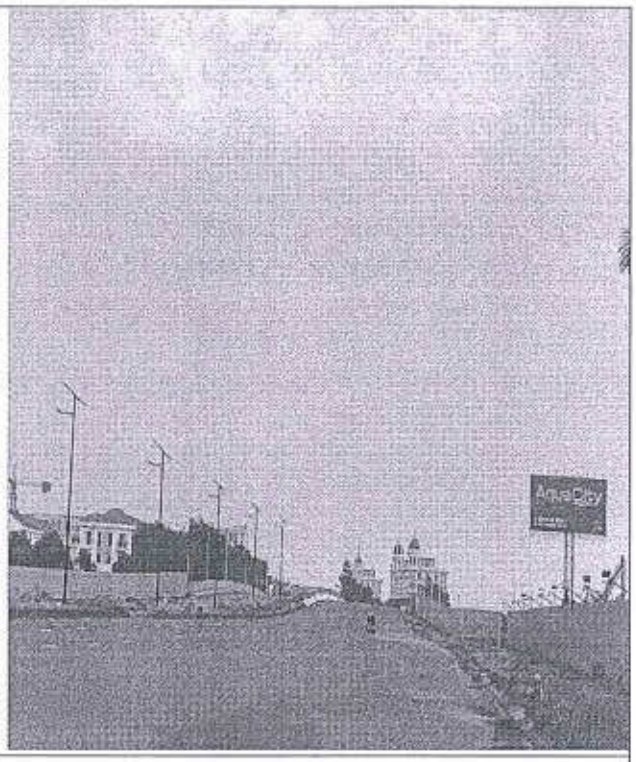
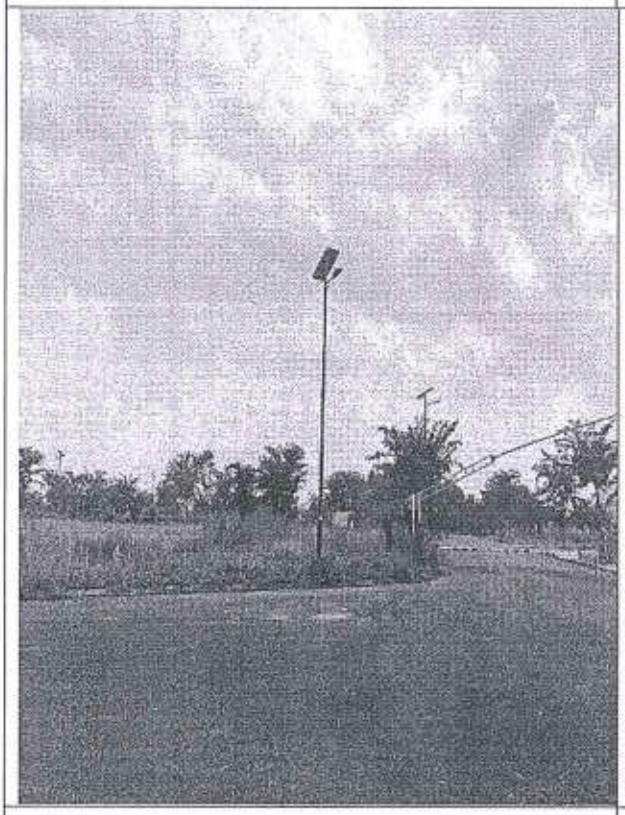
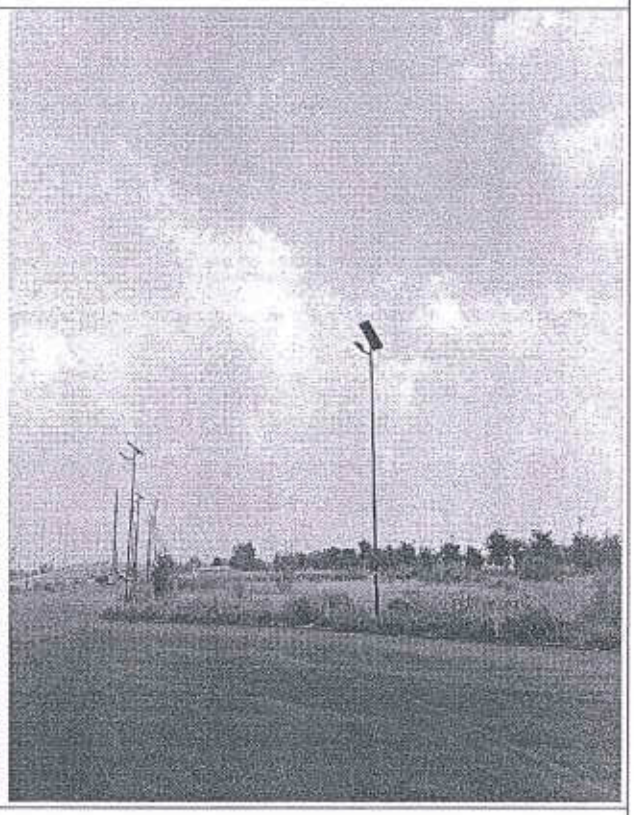
Phục lục I: Giá đất theo quy định của UBND thành phố Đồng Nai

Giá đất ở đường Hương Lộ 2:

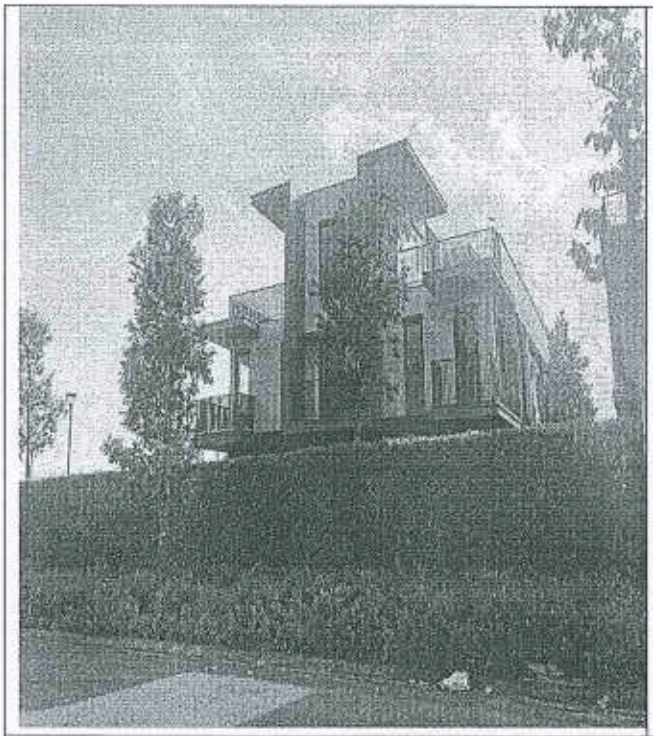
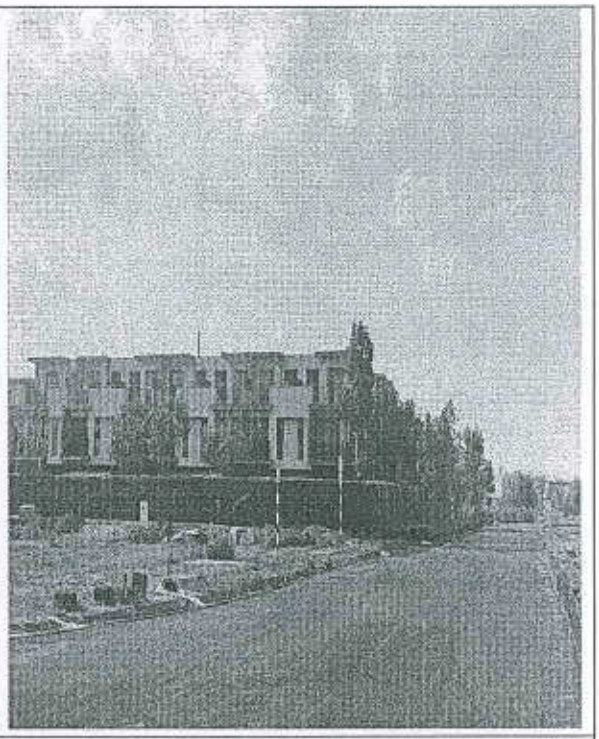
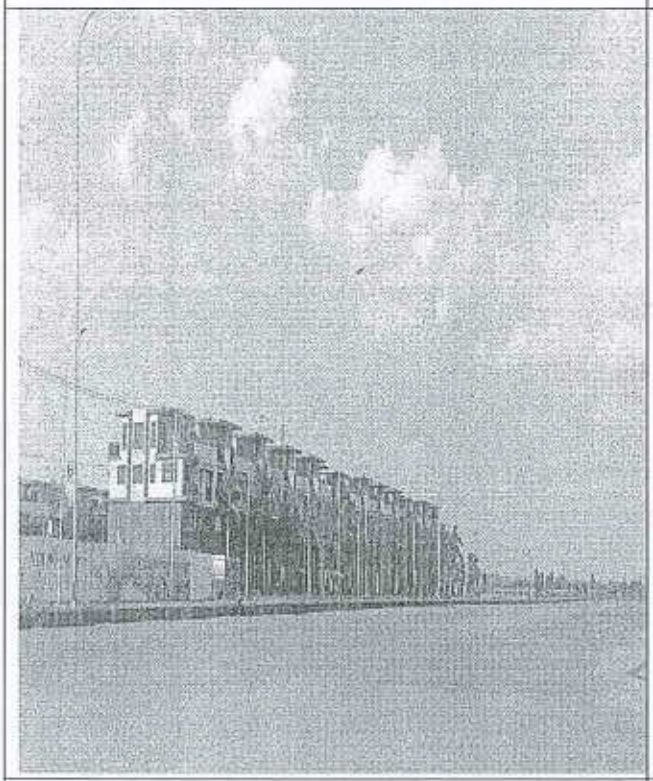
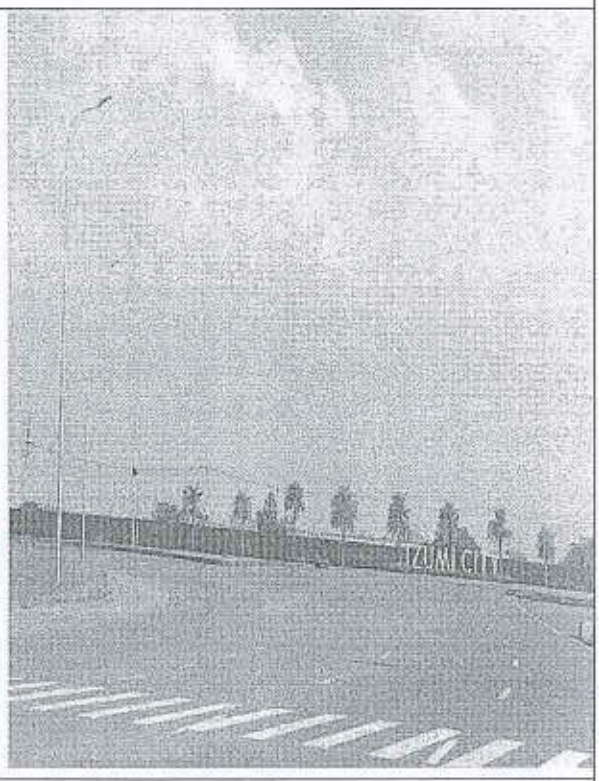
Đường giao thông	Đoạn	Đất ở (đồng/m²)	Yếu tố ảnh hưởng khác	HSĐC BĐ thị trường	HSĐC quy hoạch	Giá đất x hệ số (đồng/m²)	Giá đất cụ thể (đồng/m²)	Tỷ lệ chênh lệch
Hương lộ 2	Đường Ngô Quyền đến cầu Cây Ngã	12.200.000	1,05	1,3	1,15	18.837.000	32.732.747	1,74
	Cầu cây Ngã đến Cầu Vấp	9.500.000	1,05	1,3	1,15	14.912.625	32.732.747	2,19
	Cầu Vấp đến hết ranh phường Long Hưng	6.800.000	1,05	1,3	1,15	10.674.300	32.732.747	3,07

Phục lục II: Hình ảnh khảo sát điều tra ngoại nghiệp

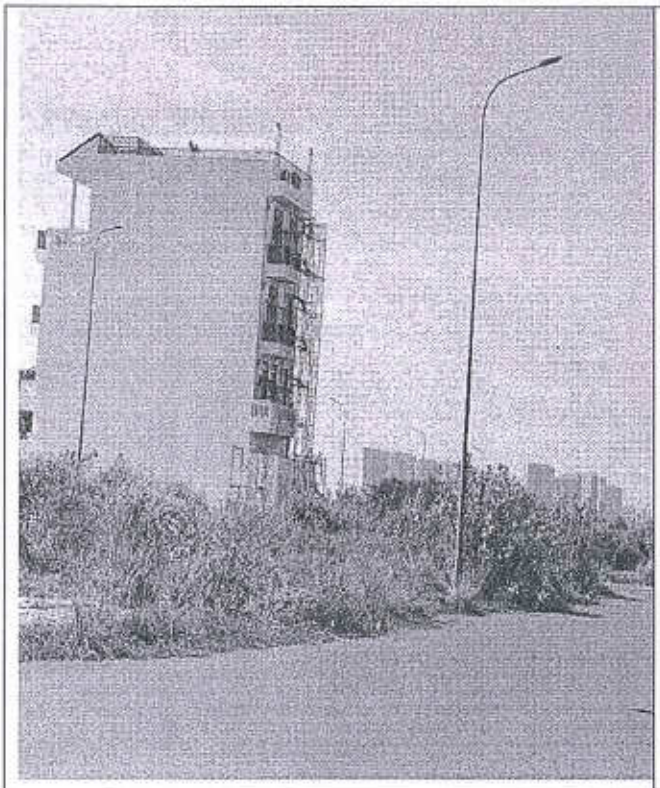
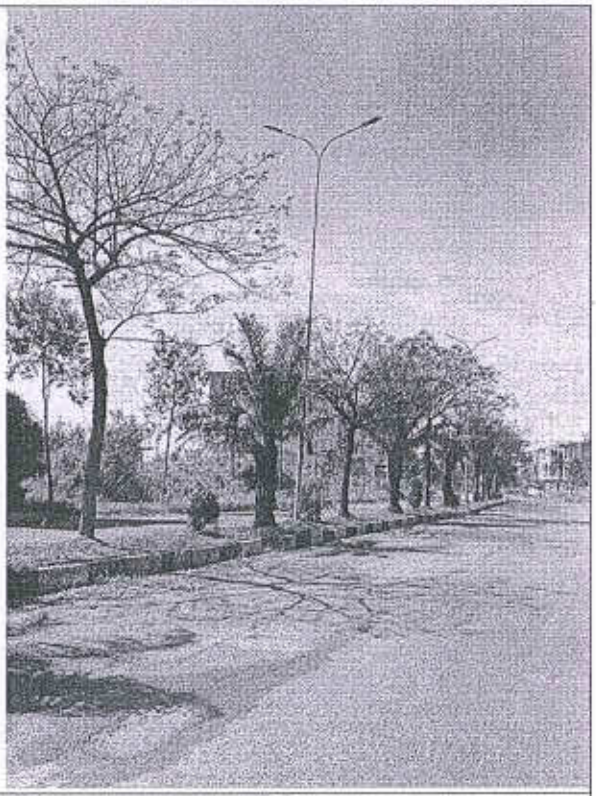
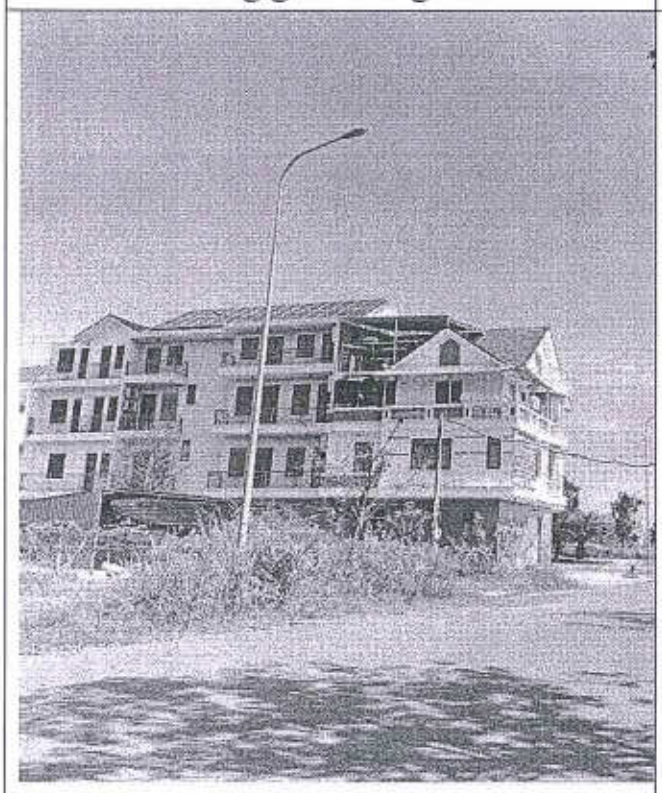
1. Hiện trạng giao thông khu đất định giá:

	
Cầu kết nối qua phường Tam Phước	Đường Hương lộ 2
	
Hiện trạng khu Aquacity	Hiện trạng khu Aquacity

1. Hiện trạng giao thông khu đất lấy tài sản so sánh Khu đô thị IZumi.

	
Nhà mẫu	Đường giao thông nội bộ
	
Mặt tiền đường khu đô thị IZumi	Mặt tiền đường khu đô thị IZumi

2. Hiện trạng giao thông khu đất tài sản so sánh tại Khu dân cư Long Hưng.

	
Đường giao thông 33m	Đường giao thông 45m
	
Đường giao thông 20,5m	Đường giao thông 13m

UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
HỘI ĐỒNG THẨM ĐỊNH GIÁ ĐẤT CỤ THỂ

Số: 9706 /STC-HĐTĐGĐ
V/v thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai - Phạm vi tại ô ĐL2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố nhận được Tờ trình số 825/TTr-SNNMT ngày 30/9/2026 và Công văn số 11592/SNNMT-ĐĐ ngày 30/9/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc đề nghị thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai - Phạm vi tại ô ĐL2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona.

Ngày 13/10/2026, Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể thành phố đã tổ chức cuộc họp thẩm định phương án giá đất xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai - Phạm vi tại ô ĐL2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona, theo Giấy mời 822/GM-UBND ngày 12/10/2026 *(Đính kèm Biên bản họp).*

Căn cứ kết quả cuộc họp Hội đồng, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như sau:

I. Thông tin về dự án thẩm định phương án giá đất cụ thể:

1. Các căn cứ pháp lý thẩm định phương án giá đất:

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Căn cứ Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ 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.

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về sử dụng đất, tiền thuê đất.

TNHH Thành phố Aqua Dona gửi kèm theo Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1707/TTKTTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2026 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất ngày 13/10/2026.

2. Các thông tin về dự án để thẩm định phương án giá đất:

- Vị trí: điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Khu đô thị Aquacity, có vị trí tiếp giáp:

+ Phía Bắc: Giáp đường Hương lộ 2.

+ Phía Nam: Giáp đất sông Đồng Nai.

+ Phía Đông: Giáp đất sông Đồng Nai.

+ Phía Tây: Giáp rạch sông.

- Diện tích và loại đất định giá:

+ Trước điều chỉnh: Diện tích: 27.734,0 m^2 đất ở biệt thự đơn lập tại Ô ĐL 2 thuộc dự án khu đô thị Aquacity.

+ Sau điều chỉnh: Diện tích: 27.734,0 m^2 đất ở chung cư tại Ô ĐL 2 thuộc dự án khu đô thị Aquacity.

- Phương pháp định giá:

Căn cứ vào các thông tin thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Luật Đất đai, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, được đơn vị tư vấn phân tích cụ thể tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, phương pháp định giá đất được lựa chọn là phương pháp thặng dư.

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính pháp lý, tính trung thực, khách quan của tài liệu thông tin thu thập và số liệu tính toán để đề xuất giá đất tại báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

Đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác, đầy đủ của các thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 33 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

- Thời điểm định giá: Ngày 24 tháng 5 năm 2026 (Căn cứ theo Quyết định số 553/QĐ-UBND của UBND phường Long Hưng về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai – Phạm vi tại ô ĐL 2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona do Công ty TNHH thành phố Aqua Dona làm chủ đầu tư).

II. Nội dung thẩm định phương án giá đất:

1. Phương án đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Trên cơ sở tư vấn xác định giá đất thị trường, tài liệu thu thập được, áp dụng phương pháp định giá đất do Chính phủ quy định. Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tại Tờ trình số 825/TTr-SNNMT ngày

đảm bảo phù hợp với quy định và chịu trách nhiệm về kết quả định giá báo cáo tại cuộc họp thành viên Hội đồng.

Đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hoàn thiện phương án giá đất xác định giá đất cụ thể khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Aquacity, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai - Phạm vi tại ô ĐL2 thuộc khu vực dự án Aqua Dona của Công ty TNHH Thành phố Aqua Dona theo quy định.

Trường hợp sau khi Quyết định phê duyệt giá đất đã ban hành, nhà đầu tư đã hoàn thành việc thực hiện nghĩa vụ tài chính mà các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán xác định phải nộp bổ sung thêm thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp đầy đủ theo kết luận của thanh tra, kiểm tra, kiểm toán.

Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố có ý kiến như trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện theo quy định./.

(Đính kèm Biên bản họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố)

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND thành phố (b/c);
- Thành viên HĐTĐGĐ;
- UBND phường Long Hưng;
- Ban Giám đốc;
- Lưu: VT, GCS.

(HuongNTT-Hân 13/10/2026)

TM. HỘI ĐỒNG
PHÓ CHỦ TỊCH

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI CHÍNH
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

GIÁM ĐỐC SỞ TÀI CHÍNH
Trương Thị Hương Bình