



CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An

- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất số 2025/06/VPC-STN ngày 02/4/2025;
- Căn cứ Giấy ủy quyền số 01/UQ-VPC.2024 ngày 05/7/2024 của VPC về việc ủy quyền ký hồ sơ định giá đất.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể làm một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 09 tháng 01 năm 2024.

3. Cơ sở định giá đất:

- Chi tiết xem mục 1 phụ lục I kèm theo.

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

- Chi tiết xem mục 2 phụ lục I kèm theo.

5. Phương pháp định giá đất: Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

- Chi tiết xem mục 3 phụ lục I kèm theo.

7. Những điều kiện kèm theo và những hạn chế của kết quả định giá đất:

- Chi tiết xem mục 4 phụ lục I kèm theo.

8. Những vấn đề cần lưu ý:

- Những giới hạn của Chứng thư định giá đất được nêu ở Phụ lục II.
- Chứng thư này không có giá trị thay thế giấy tờ pháp lý chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
- Chứng thư được phát hành 3 bản chính: Cấp cho khách hàng 2 bản, VPC lưu 01 bản.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

Lê Văn Chung

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

PHÓ GIÁM ĐỐC



Hồ Công Hiếu

PHỤ LỤC I



(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 72/CT-ĐGD-VPC, ngày 19/3/2026 của VPC)

1. Cơ sở định giá đất:

Quyết định số 1943/QĐ-TTg ngày 27/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích quốc gia đặc biệt “Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng; phương án quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích và phát huy giá trị di tích Dự án Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích quốc gia đặc biệt “Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” (được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt kèm theo Quyết định số 1943/QĐ-TTg ngày 27/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ);

- Quyết định số 975/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”;

- Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn;

- Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 04/01/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc hiệu chỉnh, đính chính nội dung tại Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”;

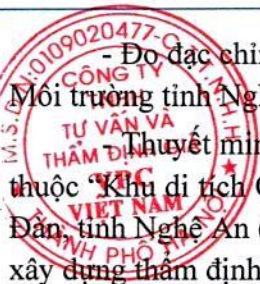
- Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chuyển hình thức thuê đất, cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 108/HĐXD-QLDA ngày 05/5/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 117/HĐXD-QLDA ngày 11/5/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc xác nhận hoàn tất thủ tục thẩm định và đóng dấu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Báo cáo thẩm định số 44/BC-SKHĐT ngày 23/3/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Đo đạc chính lý Bản đồ địa chính số 111/2022/BĐĐC/VPĐK tỷ lệ 1/2000 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt ngày 27/4/2022;



- Do đặc chỉnh lý Bản đồ địa chính số 11/2024/BĐĐC/VPĐK tỷ lệ 1/2000 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt ngày 08/01/2024;

- Quyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Thái Nam thẩm tra và được Cục quản lý hoạt động xây dựng thẩm định);

- Công văn số 08.1/2025/CV-TTNA ngày 28/4/2025 của Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu du lịch văn hóa – lịch sử thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”.

- Thông báo số 714/TB-HĐTĐGD ngày 29/8/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Nghệ An kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh ngày 28/8/2025;

- Công văn số 7492/STNMT-KHTC ngày 03/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc xác định phương án giá của các khu đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An theo kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

- Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về việc Thông báo kết quả thẩm định Phương án giá đất của khu đất trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 2708/SNNMT-KHTC ngày 16/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc kiểm tra rà soát, tính toán mức giá các khu đất theo ý kiến kết luận của HĐTĐ giá đất tỉnh tại Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026.

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

- Vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá nằm trong Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Khu đất có ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Quốc lộ 46 và khu dân cư xóm Mậu Liên 3;

+ Phía Nam giáp: Đường vào quê ngoại Bác Hồ;

+ Phía Tây giáp: Kênh 4 tá;

+ Phía Đông giáp: Đường vào quê ngoại Bác Hồ.

- **Diện tích khu đất thực hiện dự án:** 435.677,0 m².

- **Mục đích sử dụng đất:** Thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An.

- **Thời hạn sử dụng đất:** Đến hết ngày 16/05/2072.

- **Các thông tin về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng của khu đất cần định giá:**

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
1	Khu A - Đất bên bãi đỗ xe, dịch vụ và cây xanh cảnh quan	62.188	14,3%			
1.1	Đất cây xanh cảnh quan	12.609				
1.2	Đất cây xanh cảnh quan	2.554				
1.3	Đất bãi đỗ xe	19.968				

 Stt		Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
1.4		Đất bãi đỗ xe	5.097				
1.5		Đất bãi đỗ xe	16.689				
1.6		Đất dịch vụ (sửa chữa, bảo dưỡng, cửa hàng tiện ích...)	1.209		37%	1	0,37
1.7		Đất dịch vụ (siêu thị, trạm dừng nghỉ, cửa hàng tiện ích, sửa chữa, bảo dưỡng...)	1.623		71%	1	0,71
1.8		Đất trục quảng trường	2.441				
2		Khu B - Đất khu thương mại dịch vụ	41.492	9,5%			
2.1		Đất khu dịch vụ thương mại (chợ hàng thủ công, kios dịch vụ, ăn uống, trung tâm thương mại...)	16.824		47%	1-3	0,94
2.2		Đất khu dịch vụ thương mại (chợ hàng ẩm thực, kios dịch vụ, ăn uống, nhà hàng, chòi ngắm cảnh...)	16.829		45%	1-3	0,90
2.3		Đất trục quảng trường	7.840				
3		Khu C - Đất khu trung tâm văn hóa	56.887	13,1 %			
3.1		Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm thông tin, thực nghiệm nông nghiệp, khu trưng bày chuyên đề, trung tâm học tập, thư viện...)	25.399		25%	1-3	0,49
3.2		Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm biểu diễn nghệ thuật, phòng trưng bày, nhà ngắm cảnh...)	18.587		60%	1-3	1,20
3.3		Đất trục quảng trường	11.743		5%	1	0,10
3.4		Đất trạm xe điện	1.158		20%	1	0,20
4		Khu D - Đất khu dịch vụ du lịch	71.659	16,4 %			
4.1		Khu D1 – Đất khu khách sạn nhà vườn					
		Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	7.913		25%	1	0,25
		Đất khách sạn	3.148		64%	4	2,56
		Đất khách sạn	2.338		60%	3	1,79
4.2		Khu D2 – Đất khu khách sạn nhà vườn					
		Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà	15.564		25%	1	0,25

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
	vườn					
	Đất khách sạn	10.663		37%	4	1,47
	Đất khách sạn	7.979		60%	3	1,80
4.3	Khu D3 – Khu cắm trại					
	Đất khu dịch vụ thương mại	5.425		35%	1	0,35
	Đất khu cắm trại	13.264		10%	1	0,10
	Đất cây xanh cảnh quan	5.365				
5	Khu E - Đất khu thực nghiệm và bảo tồn nông nghiệp và giao thông chung	157.903	36,2%			
5.1	Đất cây xanh cảnh quan	8.644				
5.2	Đất khu sinh thái làng Việt	22.351		10%	1	0,1
5.3	Đất khu thực nghiệm trải nghiệm giá trị nông nghiệp	11.392		10%	1	0,1
5.4	Đất khu bảo tồn cảnh quan nông nghiệp (khu 1)	39.527				
5.5	Đất khu bảo tồn cảnh quan nông nghiệp (khu 2)	65.902				
5.6	Đất mặt nước	10.087				
6	Đất giao thông chung toàn khu	45.548	10,5%			
	Tổng cộng	435.677	100,0%			

- **Hiện trạng khu đất:** Khu đất hiện nay chủ yếu là canh tác lúa nước và hoa màu, chưa triển khai xây dựng các công trình. Hướng tiếp cận đường bộ vào dự án theo tuyến đường Quốc lộ 46 (Đô Lương – thành phố Vinh) giáp ranh giới phía Bắc dự án và tuyến đường bê tông giáp ranh giới phía Đông Nam dự án từ đường Quốc lộ 46 đi làng Hoàng Trù (quê ngoại Bác Hồ).

3. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An cung cấp. Căn cứ Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An và Công văn số 2708/SNNMT-KHTC ngày 16/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An, đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất đối với khu đất được UBND tỉnh Nghệ An cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “*Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh*” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Kết quả định giá đất:

Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
Khu đất được UBND tỉnh Nghệ An cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “ <i>Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh</i> ” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	435.677,00	867.911

Giá đất của khu đất được UBND tỉnh Nghệ An cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “*Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh*” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An tại thời điểm định giá đất là: **867.911 đồng/m² (Tám trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm mười một đồng trên một mét vuông).**

4. Những điều kiện kèm theo và những hạn chế của kết quả định giá đất:

4.1 Những điều kiện kèm theo kết quả định giá đất:

- Kết quả tư vấn định giá đất cụ thể là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Kết quả định giá đất nêu trên được xác định trên cơ sở căn cứ nội dung yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An tại Thông báo số 714/TB-HĐTĐGD ngày 29/8/2025 và Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026.

- Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này không có giá trị trong việc xác lập quyền sở hữu tài sản, không thay thế quyết định của các bên liên quan đến tài sản định giá và việc quyết định mức giá cuối cùng là do cơ quan có thẩm quyền quyết định. VPC không có trách nhiệm giải quyết bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến vấn đề nêu trên.

- Kết quả định giá đất được VPC xác định bằng phương pháp thặng dư trên cơ sở ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển theo các chỉ tiêu quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong đó, tổng chi phí phát triển của phương pháp này không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Kết quả định giá đất được xây dựng trên cơ sở hồ sơ, tài liệu có liên quan đến khu đất cần định giá được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An cung cấp (nêu tại phần căn cứ pháp lý tài sản cần định giá). Khách hàng chịu trách nhiệm về tính pháp lý và đầy đủ của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp, VPC không chịu trách nhiệm trong trường hợp kết quả định giá đất có thể thay đổi do khách hàng không cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất cần định giá.

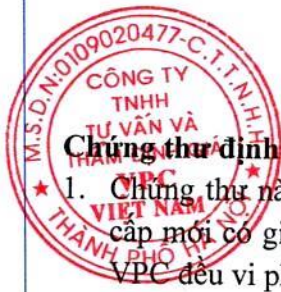
- Kết quả định giá đất chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng định giá đất hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định.

- Kết quả định giá đất chỉ phục vụ cho mục đích định giá đất duy nhất nêu trong hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. VPC không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả định giá đất này cho bất kỳ mục đích nào khác.

4.2. Những hạn chế của kết quả định giá đất:

- Tại thời điểm và địa điểm định giá đất, các thông tin về giao dịch bất động sản rất hạn chế, không được công bố rộng rãi, ảnh hưởng đến mức độ đa dạng thông tin của các tài sản so sánh.

- Kết quả định giá đất chỉ được xác nhận tại thị trường, thời điểm và địa điểm định giá đất với các chính sách quản lý của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường có nhiều biến động có thể làm kết quả định giá đất thay đổi.



PHỤ LỤC II

Giới hạn của Chứng thư định giá đất

Chứng thư định giá đất được giới hạn trong những điều kiện sau:

1. Chứng thư này hoàn toàn được bảo mật. Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư định giá đất do VPC cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư định giá đất mà không có xác nhận của VPC đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
2. Chứng thư định giá đất này thuộc quyền sở hữu trí tuệ của VPC và không được sao chép, bán, xuất bản hoặc phân phát dưới bất kỳ hình thức nào khi không có sự đồng ý trước bằng văn bản của VPC.
3. Kết quả định giá đất chỉ được sử dụng cho một **“Mục đích định giá đất”** duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại mục 1 - Chứng thư định giá đất. Khách hàng không được sử dụng sai mục đích định giá đã yêu cầu.
4. Khách hàng yêu cầu định giá đất và người hướng dẫn thực hiện thẩm định hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản định giá đã cung cấp cho VPC tại thời điểm và địa điểm định giá đất.
5. VPC **không chịu trách nhiệm** kiểm tra thông tin của những bản sao (bản photo) các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 72/CT-ĐGD-VPC, ngày 19/3/2026 của VPC)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Khu đất được UBND tỉnh Nghệ An cho Công ty TNHH Một thành viên Tràng Thi – Nghệ An thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An.

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời điểm định giá đất

Ngày 09 tháng 01 năm 2024 (tại thời điểm UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 14/QĐ-UBND về việc chuyển hình thức thuê đất, cho Công ty TNHH Một thành viên Tràng Thi – Nghệ An thuê đất tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- 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;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi

tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

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

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

- Quyết định số 816/QĐ – BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

- Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn huyện Nam Đàn;

- Quyết định số 10/2022/QĐ-UBND ngày 06/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại phụ lục ban hành kèm theo khoản 1 Điều 2 Quyết định số 53/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn huyện Nam Đàn giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

- Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 153/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 11/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 11, 12 và quý 4 năm 2023;

- Quyết định số 1284/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc Công bố chỉ số giá xây dựng quý 1 năm 2024 và năm 2023;

- Công văn số 2583/SXD-QLN ngày 06/6/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc cung cấp thông tin về chỉ số biến động giá phục vụ công tác định giá đất các dự án trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Công văn số 146/CTK-TTTT ngày 17/7/2024 của Cục Thống kê tỉnh Nghệ An về việc cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Công văn số 4823/SXD-QLN ngày 11/11/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ;

- Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất số 2025/06/VPC-STN ngày 02/4/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá VPC Việt Nam.

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

- Quyết định số 1943/QĐ-TTg ngày 27/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích quốc gia đặc biệt “Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng; phương án quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích và phát huy giá trị di tích Dự án Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích quốc gia đặc biệt “Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” (được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt kèm theo Quyết định số 1943/QĐ-TTg ngày 27/11/2020 của Thủ tướng Chính phủ);
- Quyết định số 975/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”;
- Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 154/QĐ-UBND ngày 09/12/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 157/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cho Công ty TNHH Một thành viên Tràng Thi – Nghệ An thuê đất tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn;
- Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 04/01/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc hiệu chỉnh, đính chính nội dung tại Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”;
- Quyết định số 14/QĐ-UBND ngày 09/01/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chuyển hình thức thuê đất, cho Công ty TNHH Một thành viên Tràng Thi – Nghệ An thuê đất tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;
- Văn bản số 108/HĐXD-QLDA ngày 05/5/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam

Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Văn bản số 117/HĐXD-QLDA ngày 11/5/2022 của Cục quản lý hoạt động xây dựng về việc xác nhận hoàn tất thủ tục thẩm định và đóng dấu thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Báo cáo thẩm định số 44/BC-SKHĐT ngày 23/3/2021 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An;

- Đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính số 111/2022/BĐĐC/VPĐK tỷ lệ 1/2000 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt ngày 27/4/2022;

- Đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính số 11/2024/BĐĐC/VPĐK tỷ lệ 1/2000 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An phê duyệt ngày 08/01/2024;

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An (Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Thái Nam thẩm tra và được Cục quản lý hoạt động xây dựng thẩm định);

- Công văn số 08.1/2025/CV-TTNA ngày 28/4/2025 của Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu du lịch văn hóa – lịch sử thuộc “Khu di tích Quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”.

- Thông báo số 714/TB-HĐTĐGD ngày 29/8/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Nghệ An kết luận cuộc họp Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh ngày 28/8/2025;

- Công văn số 7492/STNMT-KHTC ngày 03/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc xác định phương án giá của các khu đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An theo kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh;

- Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về việc Thông báo kết quả thẩm định Phương án giá đất của khu đất trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 2708/SNNMT-KHTC ngày 16/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc kiểm tra rà soát, tính toán mức giá các khu đất theo ý kiến kết luận của HĐTĐ giá đất tỉnh tại Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026.

5. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá

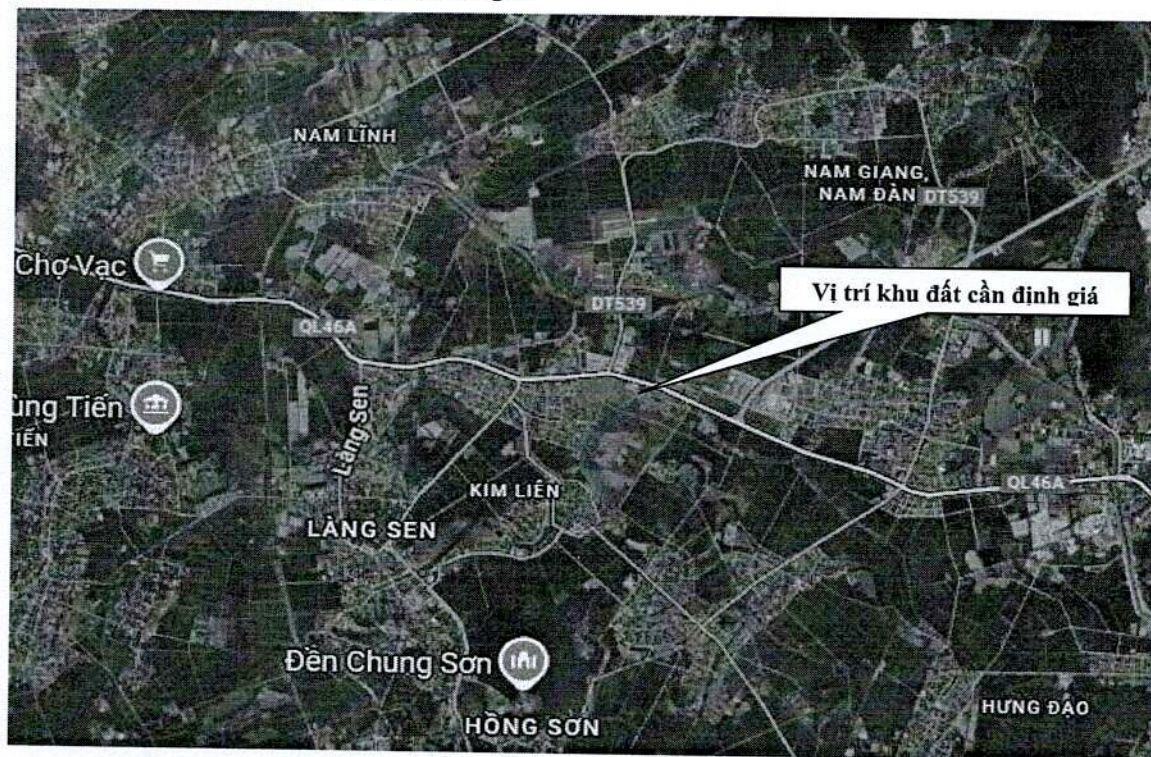
- Vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá nằm trong Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích quốc gia đặc biệt Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh tại xã Kim Liên, huyện

Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Khu đất có ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Quốc lộ 46 và khu dân cư xóm Mậu Liên 3;
- + Phía Nam giáp: Đường vào quê ngoại Bác Hồ;
- + Phía Tây giáp: Kênh 4 tá;
- + Phía Đông giáp: Đường vào quê ngoại Bác Hồ.

Sơ đồ vị trí khu đất cần định giá:



- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 435.677,0 m².

- Mục đích sử dụng đất: Thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An.

- Thời hạn sử dụng đất: Đến hết ngày 16/05/2072.

- Các thông tin về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng của khu đất cần định giá:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
1	Khu A - Đất bến bãi đỗ xe, dịch vụ và cây xanh cảnh quan	62.188	14,3%			
1.1	Đất cây xanh cảnh quan	12.609				
1.2	Đất cây xanh cảnh quan	2.554				

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
1.3	Đất bãi đỗ xe	19.968				
1.4	Đất bãi đỗ xe	5.097				
1.5	Đất bãi đỗ xe	16.689				
1.6	Đất dịch vụ (sửa chữa, bảo dưỡng, cửa hàng tiện ích...)	1.209		37%	1	0,37
1.7	Đất dịch vụ (siêu thị, trạm dừng nghỉ, cửa hàng tiện ích, sửa chữa, bảo dưỡng...)	1.623		71%	1	0,71
1.8	Đất trục quảng trường	2.441				
2	Khu B - Đất khu thương mại dịch vụ	41.492	9,5%			
2.1	Đất khu dịch vụ thương mại (chợ hàng thủ công, kios dịch vụ, ăn uống, trung tâm thương mại...)	16.824		47%	1-3	0,94
2.2	Đất khu dịch vụ thương mại (chợ hàng ẩm thực, kios dịch vụ, ăn uống, nhà hàng, chòi ngắm cảnh...)	16.829		45%	1-3	0,90
2.3	Đất trục quảng trường	7.840				
3	Khu C - Đất khu trung tâm văn hóa	56.887	13,1 %			
3.1	Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm thông tin, thực nghiệm nông nghiệp, khu trưng bày chuyên đề, trung tâm học tập, thư viện...)	25.399		25%	1-3	0,49
3.2	Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm biểu diễn nghệ thuật, phòng trưng bày, nhà ngắm cảnh...)	18.587		60%	1-3	1,20
3.3	Đất trục quảng trường	11.743		5%	1	0,10
3.4	Đất trạm xe điện	1.158		20%	1	0,20
4	Khu D - Đất khu dịch vụ du lịch	71.659	16,4 %			
4.1	Khu D1 – Đất khu khách sạn					

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất
	nhà vườn					
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	7.913		25%	1	0,25
	Đất khách sạn	3.148		64%	4	2,56
	Đất khách sạn	2.338		60%	3	1,79
4.2	Khu D2 – Đất khu khách sạn nhà vườn					
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	15.564		25%	1	0,25
	Đất khách sạn	10.663		37%	4	1,47
	Đất khách sạn	7.979		60%	3	1,80
4.3	Khu D3 – Khu cắm trại					
	Đất khu dịch vụ thương mại	5.425		35%	1	0,35
	Đất khu cắm trại	13.264		10%	1	0,10
	Đất cây xanh cảnh quan	5.365				
5	Khu E - Đất khu thực nghiệm và bảo tồn nông nghiệp và giao thông chung	157.903	36,2%			
5.1	Đất cây xanh cảnh quan	8.644				
5.2	Đất khu sinh thái làng Việt	22.351		10%	1	0,1
5.3	Đất khu thực nghiệm trải nghiệm giá trị nông nghiệp	11.392		10%	1	0,1
5.4	Đất khu bảo tồn cảnh quan nông nghiệp (khu 1)	39.527				
5.5	Đất khu bảo tồn cảnh quan nông nghiệp (khu 2)	65.902				
5.6	Đất mặt nước	10.087				
6	Đất giao thông chung toàn khu	45.548	10,5%			
	Tổng cộng	435.677	100,0%			

- **Hiện trạng khu đất:** Khu đất hiện nay chủ yếu là canh tác lúa nước và hoa màu, chưa triển khai xây dựng các công trình. Hướng tiếp cận đường bộ vào dự án theo tuyến đường Quốc lộ 46 (Đô Lương – thành phố Vinh) giáp ranh giới phía Bắc dự án và tuyến đường bê tông giáp ranh giới phía Đông Nam dự án từ đường Quốc lộ 46 đi làng Hoàng Trù (quê ngoại Bác Hồ).

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

Từ các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát thực tế; đơn vị tư vấn nhận định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với khu đất cần định giá bao gồm:

- Vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá tọa lạc tại địa giới hành chính xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An; cách Khu di tích Hoàng Trù quê ngoại khoảng 200m, Khu di tích Làng Sen quê nội khoảng 3km; cách đường tránh Quốc lộ 1A (tuyến tránh TP Vinh) khoảng 5km; cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 15km.

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

+ Khu A bố trí bãi đỗ xe, trạm an ninh, không gian mua sắm, không gian cây xanh cảnh quan và nhà vệ sinh công cộng;

+ Khu B bố trí không gian mua sắm, nhà hàng – dịch vụ ẩm thực;

+ Khu C bố trí không gian nghệ thuật, không gian cây xanh cảnh quan và các hoạt động đi bộ thư giãn ngắm cảnh;

+ Khu D1, D2 bố trí khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ẩm thực, cây xanh, mặt nước cảnh quan;

+ Khu D3 bố trí khu cắm trại, không gian dành cho các hoạt động thể thao ngoài trời, ngắm cảnh, không gian dành cho các hoạt động âm nhạc truyền thống;

+ Khu E1 Khu cây xanh cảnh quan;

+ Khu E2 Khu thực nghiệm nông nghiệp: cây trồng trong nhà kính;

+ Khu E3 Khu bảo tồn cảnh quan nông nghiệp.

- Giao thông: Khu đất nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 46 (đường nhựa, độ rộng đường bao gồm cả vỉa hè là 40m).

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

+ San nền: Khu vực dự án có địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu là ruộng trũng, cao độ từ 3,0m đến 4,4m. Theo quy hoạch xây dựng vùng huyện Nam Đàn, cao độ không chế xây dựng $\geq + 3,9\text{m}$.

+ Thoát nước mặt: Khu vực dự án chưa có hệ thống thoát nước mưa hoàn chỉnh, nước mưa được thoát tự nhiên từ cao xuống thấp ra kênh nội đồng.

- Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:

+ Cấp nước: Hiện đã có hệ thống cấp nước sạch đến khu vực dự án từ tuyến ống dọc tuyến Quốc lộ 46, nguồn cấp nước từ nhà máy nước Cầu Bạch hiện có.

+ Cấp điện: Dự án thuộc bán kính phục vụ trạm 110kV Nam Đàn, hệ thống cấp điện chạy dọc tuyến Quốc lộ 46.

- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 435.677,00 m².

- Thời hạn sử dụng đất còn lại: 48 năm 4 tháng (đến hết ngày 16/05/2072).

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Khu vực dự án có vị trí trung tâm kết nối các điểm di tích thuộc quần thể Khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh; môi trường sống không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo.

Trên cơ sở các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng giá đất đối với khu đất cần định giá; đơn vị tư vấn căn cứ biến động giá của thị trường bất động sản tại khu vực, đặc điểm của khu đất cần định giá và các thông tin thu thập được qua điều tra, khảo sát để phân tích, lựa chọn và áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp.

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

Tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định các thông tin đầu vào để định giá đất như sau:

“a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

d) Thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất.”

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án, đơn vị tư vấn nhận định doanh thu từ việc sử dụng đất của khu đất cần định giá từ cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ, kinh doanh dịch vụ lưu trú và kinh doanh dịch vụ trông giữ xe có thu phí. Để có căn cứ áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất cho khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập các thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm dịch vụ.

Tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP quy định: *“thông tin về giá thuê đất, thuê mặt bằng thu thập thông tin qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá”*.

- Thông tin khảo sát, thu thập về giá thuê mặt bằng:

Kết quả điều tra, khảo sát cho thấy trên địa bàn xã Kim Liên nói chung và huyện Nam Đàn nói riêng không có thông tin về các khu đất tương tự có cùng mục đích sử dụng đất (khu đất có mục đích đất thương mại, dịch vụ thực hiện xây dựng các tòa nhà cho thuê mặt bằng). Do đó, đơn vị tư vấn thực hiện khảo sát, thu thập thông tin tại các địa bàn lân cận có nguồn thông tin phổ biến như: huyện Hưng Nguyên và thành phố Vinh.

Kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin:

Tên toà nhà	Tầng	Thời gian thuê	Diện tích (m ²)	Giá thuê (đ/tháng)		Đơn giá (đ/m ² /tháng)	Nguồn thông tin
Tòa nhà Trung tâm thương mại Hưng Nguyên (Địa chỉ: Khối 09, thị trấn Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An)	Tầng 1	5 năm	100,00	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2025	16.500.000	165.000	Hợp đồng số 12/2023/HĐT/BIDV.TVI-THE HGROUP VIET NAM ngày 07/12/2023 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Vinh (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 1	5 năm	283,60	Từ ngày 18/12/2024 đến 17/12/2029	32.000.000	112.835	Hợp đồng số 03/24-HĐT ngày 18/11/2024 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 1	5 năm	124,00	Từ ngày 10/02/2025 đến 09/02/2028	15.000.000	120.968	Hợp đồng cho thuê nhà ngày 10/02/2025 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và bà Đậu Thị Dung (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 2	1 năm	400,00	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	36.000.000	90.000	Hợp đồng số 01/2025/HĐHGROUP ngày 02/01/2025 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và Công ty TNHH Thương mại Huy Hoàng (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 2	3 năm	200,00	Từ ngày 10/02/2025 đến 10/02/2028	8.000.000	40.000	Hợp đồng số 01/HĐKT/2023 ngày 11/01/2025 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và bà Thái Khánh Linh (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
Toà nhà Nhà Việt JSC (Địa chỉ: Số 8, Đại lộ Lê Nin, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 2	1 năm	26,50	Từ ngày 10/11/2019 đến 09/11/2020	1.855.000	70.000	Hợp đồng số 4A/HĐCT-GREENFARMS/2018 ngày 10/11/2018 giữa Công ty CP Tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng Nhà Việt và Công ty TNHH GreenFarms (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 2	2 năm	125,00	Từ ngày 01/06/2020 đến ngày 31/05/2022	8.750.000	70.000	Hợp đồng số 2205/HĐCT/2020 ngày 22/05/2020 giữa Công ty CP TVTK & ĐTXD Nhà Việt và Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Nghệ An (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 3	1 năm	105,00	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	11.000.000	104.762	Hợp đồng số 3112/HĐCT/2024 ngày 31/12/2024 giữa Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nhà Việt và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HBR (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
Tòa nhà An Phát Complex (Địa chỉ: Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xóm 17, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 1	1 năm	38,00	Từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/02/2024	6.000.000	157.895	Hợp đồng số 1210/2023/HĐTMB ngày 12/01/2023 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sai Gon VE WONG (Giá thuê chưa bao gồm thuế VAT)
	Tầng 1	3 năm	28,00	Từ ngày 01/06/2024 đến 30/05/2025	4.000.000	142.857	Hợp đồng số 3005/2024/HĐTMB ngày 30/05/2024 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng Điện Bích Hạnh (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 01/06/2025 đến 30/05/2026	4.200.000	150.000	
				Từ ngày 01/06/2026 đến 30/05/2027	4.410.000	157.500	
	Tầng 2	2 năm	80,00	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	11.500.000	143.750	Hợp đồng số 1612/2023/HĐTMB ngày 16/12/2023 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty Cổ phần TMDV và Xuất nhập khẩu Phát An Khang và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHĐ ngày
				Từ ngày 01/01/2025	12.650.000	158.125	

Tên toà nhà	Tầng	Thời gian thuê	Diện tích (m ²)	Giá thuê (đ/tháng)		Đơn giá (đ/m ² /tháng)	Nguồn thông tin
				đến 01/01/2026			16/12/2024 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 2	1 năm	32,00	Từ ngày 01/04/2025 đến 31/03/2026	5.120.000	160.000	Hợp đồng số 1803/2025/HĐTMB ngày 18/03/2025 giữa Công ty TNHH SX & TM Trường An Phát và ông Nguyễn Văn Hùng (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 3	2 năm	36,00	Từ ngày 15/08/2022 đến ngày 15/08/2024	5.600.000	155.556	Hợp đồng số 02-T7/2022/HĐTMB ngày 29/07/2022 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Kế toán AGS (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 4	2 năm	85,00	Từ ngày 01/07/2022 đến 30/06/2023	12.000.000	141.176	Hợp đồng số 01-T7/2022/HĐTMB ngày 24/06/2022 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH SMC CORPORATION (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 01/07/2023 đến 30/06/2024	12.960.000	152.471	
	Tầng 4	2 năm	42,00	Từ ngày 01/11/2024 đến 30/10/2025	6.000.000	142.857	Hợp đồng số 0111/2024/HĐTMB ngày 01/11/2024 giữa Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường An Phát và Công ty CP CD68 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 01/11/2025 đến 30/10/2026	6.360.000	151.429	
	Tầng 4	2 năm	42,00	Từ ngày 01/08/2024 đến 31/07/2025	6.000.000	142.857	Hợp đồng số 3007/2024/HĐTMB ngày 30/07/2024 giữa Công ty TNHH SX & TM Trường An Phát và Công ty TNHH Vật tư Kim khí và Xây dựng An Phát (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 01/08/2025 đến 31/07/2026	6.360.000	151.429	
	Tầng 4	3 năm	17,00	Từ ngày 25/03/2019 đến 25/03/2022	1.386.000	81.529	Hợp đồng số 01/2029/HĐTMB ngày 25/03/2019 giữa Công ty TNHH SCDA và Công ty CP Xây dựng BATE (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 3	3 năm	111,00	Từ ngày 13/05/2025 đến 12/05/2027	9.990.000	90.000	Hợp đồng thuê văn phòng ngày 26/04/2025 giữa Công ty TNHH Thiết bị điện và chiếu sáng Hiền Hoà và Công ty TNHH Green Star Media (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
Toà nhà Hiền Hoà Building (Địa chỉ: Số 66 Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)				Từ ngày 13/05/2027 đến 13/05/2028	10.989.000	99.000	
	Tầng 7	2 năm	48,00	Từ ngày 12/03/2024 đến 11/03/2025	4.320.000	90.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐTMB/PAMC-ASK ngày 08/03/2024 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Công ty TNHH ASK Quốc tế (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 12/03/2025 đến 11/03/2026	4.800.000	100.000	
	Tầng 14	1 năm	30,00	Từ ngày 01/10/2020 đến 30/09/2021	3.000.000	100.000	Hợp đồng số 20/2020/HĐTMB/PAMC-THÀNH ĐỒ giữa Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Công ty CP Thẩm định giá Thành Đồ (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 16	3 năm	100,00	Từ ngày 10/07/2021 đến	10.000.000	100.000	Hợp đồng số 28/2021/HĐ-PVIT ngày 10/06/2021 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và

Tên toà nhà	Tầng	Thời gian thuê	Diện tích (m ²)	Giá thuê (đ/tháng)		Đơn giá (đ/m ² /tháng)	Nguồn thông tin
				10/07/2024			Công ty TNHH Xây dựng Nội thất GHOME (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
Toà nhà Kuchen (Địa chỉ: Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 5	3 năm	47,00	Từ ngày 31/03/2023 đến 30/03/2025	6.875.000	146.277	Hợp đồng số 3103/2023/HĐTMB ngày 31/03/2023 giữa Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty CP Giao nhận Vận tải Con Ong (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 31/03/2025 đến 30/03/2026	7.562.500	160.904	
Toà nhà Thanh An (Địa chỉ: Số 68, đường Đại lộ Lê Nin, xóm 13, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 1	5 năm	120,00	Từ ngày 01/08/2021 đến 01/08/2028	10.000.000	83.333	Hợp đồng số 01/2021/HĐTN ngày 01/08/2021 giữa Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An và Công ty CP Xây dựng và Kiến trúc An Houss (Giá chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 2	1 năm	220,00	Từ ngày 30/12/2024 đến 29/12/2025	27.500.000	125.000	Hợp đồng số 27/HĐ/2024/CVMB-TA ngày 25/12/2024 giữa Công vụ hàng không Miền Bắc và Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 3	3 năm	80,00	Từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2027	6.000.000	75.000	Hợp đồng ngày 01/04/2024 giữa Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An và Công ty CP Dược phẩm ANI (Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 3	5 năm	120,00	Từ ngày 01/11/2020 đến 01/11/2025	6.000.000	50.000	Hợp đồng ngày 01/11/2020 giữa Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An và Công ty CP Thủy hải sản Thiên Phú (Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 3	3 năm	80,00	Từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2025	6.000.000	75.000	Hợp đồng thuê nhà ngày 01/04/2024 giữa Công ty CP Xây dựng và Thương mại Thanh An và Công ty CP Dược phẩm ANI (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
Toà nhà Trung Anh, KM02, Đại lộ Lê Nin, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Tầng 4	3 năm		Từ ngày 01/01/2025 đến 01/01/2026	3.500.000		Hợp đồng kinh tế về việc thuê văn phòng ngày 29/12/2024 giữa Công ty CP Xây dựng Trung Anh và Công ty CP Thương mại và Phát triển Nhân lực Miền Trung (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
Toà nhà VCCI (Địa chỉ: Số 01 đường Đại lộ Lê Nin, TP Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 2	2 năm	50,00	Từ ngày 13/02/2023 đến 12/02/2024	6.000.000	120.000	Hợp đồng số 05/205/2023/HĐ-VCCI NA giữa Chi nhánh VCCI tại Nghệ An và Công ty Đầu giá Hợp danh Nhất An Phú (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 4	3 năm	32,00	Từ ngày 01/04/2019 đến 01/04/2022	3.840.000	120.000	Hợp đồng số 10/2019/HĐ-VCCI NA ngày Chi nhánh VCCI tại Nghệ An và Công ty TNHH CAMEGA3 VIỆT NAM
	Tầng 5	2 năm	65,00	Từ ngày 15/12/2019 đến 14/12/2020	7.800.000	120.000	Hợp đồng số 16/2019/HĐ-VCCI NA giữa Chi nhánh VCCI tại Nghệ An và Công ty CP Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TV – Group (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
Toà nhà Victoria Vinh, số 01, đường Quang Trung, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Tầng 26	1 năm	103,00	Từ ngày 20/04/2022 đến 20/04/2023	7.000.000	67.961	Hợp đồng số 204/2022/HĐ ngày 20/04/2022 giữa Công ty CP Tập đoàn T&T và Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi - Nghệ An (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
Toà nhà Viettel (Địa chỉ: Số 67, Đại lộ Lê Nin, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 2	2 năm	103,00	Từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2026	13.596.000	132.000	Hợp đồng số VAM_NAN_C37_HĐ_2024_01 giữa Công ty Quản lý tài sản Viettel và Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ C37 (Giá trên đã bao gồm thuế GTGT)
	Tầng 3	1 năm	67,00	Từ ngày	8.107.000	121.000	Hợp đồng số

Tên toà nhà	Tầng	Thời gian thuê	Diện tích (m ²)	Giá thuê (đ/tháng)		Đơn giá (đ/m ² /tháng)	Nguồn thông tin
				01/07/2023 đến 30/06/2024			VAM_NAN_HANA_HĐ_2023_01 giữa Công ty Quản lý tài sản Viettel và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quốc tế HANA (Giá trên đã bao gồm thuế GTGT)
Tòa nhà Lũng Lô CT1 (Đường Hồ Xuân Hương, phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 1	7,5 năm	310,00	Từ ngày 01/07/2018 đến 01/07/2021	21.700.000	70.000	Hợp đồng số 02/2018/HĐTCC-LL ngày 01/6/2018 giữa Công ty CP Đầu tư phát triển Lũng Lô 2.1 và Công ty CP Thương mại và Công nghiệp Thành Đạt (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 01/02/2024 đến 01/02/2026	24.800.000	80.000	
Tòa nhà Sơn Nam (Địa chỉ: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 2	3 năm	36,00	Từ ngày 15/02/2025 đến 14/02/2028	3.960.000	110.000	Hợp đồng số 1B/HĐTVP/SN/2023 ngày 02/05/2023 giữa Công ty TNHH Vận tải Quốc tế Sơn Nam và Công ty TNHH Công nghiệp và Thương mại NAVICO (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
Tòa nhà Trung Đức (Địa chỉ: Số 02, đường Lê Lợi, phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An)	Tầng 2	3 năm	119,00	Từ ngày 15/10/2023 đến 14/10/2025	16.362.500	137.500	Hợp đồng số 16.4/HĐ/2023 ngày 08/09/2023 giữa Công ty CP Xây dựng Trung Đức và Công ty CP Golden Media Entertainment (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
				Từ ngày 15/10/2025 đến 15/10/2026	17.998.750	151.250	

- Thông tin về giá kinh doanh dịch vụ lưu trú:

Qua điều tra khảo sát, đơn vị tư vấn nhận thấy trên địa bàn huyện Nam Đàn hiện nay có một số loại hình kinh doanh dịch vụ lưu trú, tuy nhiên chủ yếu là các loại hình kinh doanh lưu trú quy mô nhỏ (nhà nghỉ, motel...), không tương đồng về quy mô, tiêu chuẩn và kết cấu với công trình khách sạn thuộc khu đất cần định giá. Do đó, đơn vị tư vấn thu thập thông tin tại một số địa bàn lân cận có nguồn thông tin phổ biến.

Kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin:

+ Khách sạn Sài Gòn Kim Liên (địa chỉ: 25 đường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An). Giá phòng khách sạn lưu trú được công bố như sau:

Saigon Kim Lien VIP (96 m²): 8.800.000 đồng/phòng/ng.đ

Executive Suite (48 m²): 2.800.000 đồng/phòng/ng.đ

Suite (48 m²): 2.200.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe (26 m²): 1.750.000 đồng/phòng/ng.đ

+ Khách sạn Beijing (địa chỉ: 110 Mai Hắc Đế, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An). Giá phòng khách sạn lưu trú được công bố như sau:

Suite Double (126 m²): 1.500.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Twin (36 m²): 650.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Double (36 m²): 650.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Triple (36 m²): 750.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Family (36 m²): 850.000 đồng/phòng/ng.đ

+ Khách sạn Mường Thanh Phương Đông (địa chỉ: 02 Trường Thi, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An). Giá phòng khách sạn lưu trú được công bố như sau:

President Suite (200 m²): 23.000.000 đồng/phòng/ng.đ

Royal Suite (116 m²): 17.000.000 đồng/phòng/ng.đ

Executive Suite (56 m²): 5.500.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Family (42 m²): 3.000.000 đồng/phòng/ng.đ

Superior Twin (30 m²): 1.800.000 đồng/phòng/ng.đ

+ Khách sạn Lam Giang (địa chỉ: 43 Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An). Giá phòng khách sạn lưu trú được công bố như sau:

Premier Suite (75 m²): 2.000.000 đồng/phòng/ng.đ

Lam Giang Suite (35 m²): 1.170.000 đồng/phòng/ng.đ

Family (35 m²): 1.100.000 đồng/phòng/ng.đ

Tripple (35 m²): 1.105.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Twin (26 m²): 1.000.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Double (26 m²): 1.000.000 đồng/phòng/ng.đ

Khách sạn Thượng Hải – Vinh (địa chỉ: Số 26, đường Lê Lợi, phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An). Giá phòng khách sạn lưu trú được công bố như sau:

Phòng VIP Thượng Hải: 1.600.000 đồng/phòng/ng.đ

Phòng VIP A: 950.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Triple: 850.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Twin: 750.000 đồng/phòng/ng.đ

Deluxe Double: 650.000 đồng/phòng/ng.đ

Trên cơ sở các thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn thực hiện phân tích, đối chiếu thông tin, từ đó lựa chọn và áp dụng các phương pháp định giá đất phù hợp để xác định giá đất đối với khu đất cần định giá.

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

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15: “Đối với các trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó...”

Việc áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Chính phủ quy định tại

khoản 2 Điều 9 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024: “Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp theo quy định tại điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này.”

Tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định:

“6. Việc xác định giá đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 257 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai mà không thực hiện theo quy định của Nghị quyết này”.

Tại khoản 5 Điều 158 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định 04 phương pháp định giá đất bao gồm:

- Phương pháp so sánh;
- Phương pháp thu nhập;
- Phương pháp thặng dư;
- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Trên cơ sở căn cứ hồ sơ, tài liệu được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An cung cấp và qua khảo sát thực tế, thu thập, tổng hợp thông tin; đơn vị tư vấn thực hiện phân tích, lựa chọn và đề xuất áp dụng phương pháp định giá đất để xác định giá đất cụ thể đối với khu đất cần định giá như sau:

- Phương pháp so sánh:

Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá.

Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp so sánh được quy định tại điểm a khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau: “*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*”.

Trong khoảng thời gian 02 năm tính đến thời điểm định giá đất, không có thông tin 03 thửa đất, khu đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất (như vị trí, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng...) 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 nên không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá

đất.

- Phương pháp thu nhập:

Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất.

Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập được quy định tại điểm b khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau: *“Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá”*.

Tại thời điểm định giá đất, khu đất cần định giá chưa thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch đã được phê duyệt nên khu đất cần định giá chưa phát sinh các khoản thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất. Do đó, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

- Phương pháp thặng dư:

Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp thặng dư được quy định tại điểm c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau: *“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”*.

Khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập để xác định giá đất như đã phân tích, đánh giá nêu trên. Trên cơ sở các tài liệu liên quan được cung cấp, khu đất cần định giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và phê duyệt quy hoạch tổng mặt sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, trong đó có các thông tin để thực hiện ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển. Do vậy, khu đất cần định giá đủ điều kiện áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:

Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường.

Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được quy định tại điểm d Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau: *“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”*. Đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do khu đất cần định giá thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất.

Phương pháp định giá đất đề xuất áp dụng: Phương pháp thặng dư

Tại điểm c khoản 5 Điều 158 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định: *“Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*.

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

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử dụng} \\ \text{đất của thửa đất, khu} \\ \text{đất cần định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Tổng doanh thu} \\ \text{phát triển} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tổng chi phí} \\ \text{phát triển} \end{array}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Tổng doanh thu phát triển} &= \sum_{i=0}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} \\ \text{Tổng chi phí phát triển} &= \sum_{i=0}^m \frac{C_i}{(1+r)^i} \end{aligned}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm);

- r là tỷ lệ chiết khấu.

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định: “Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại Nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”.

Căn cứ số liệu lãi suất được các Ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Nghệ An cung cấp:

+ Công văn số 1526/NNHo.NA-KHRR ngày 22/5/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An;

+ Công văn số 480/BIDV.NA-KHTC ngày 21/5/2024 của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An;

+ Công văn số 413/CV-CNNA13 ngày 23/5/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An;

+ Công văn số 812/NAN-KT ngày 22/5/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

Kết quả tổng hợp thông tin về lãi suất:

Stt	Ngân hàng	Lãi suất công bố theo Quý				Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 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
		Quý 1 năm 2023	Quý 2 năm 2023	Quý 3 năm 2023	Quý 4 năm 2023	
1	Ngân hàng Agribank chi nhánh Nghệ An	9,44%	9,86%	9,85%	9,30%	9,61%
2	Ngân hàng BIDV chi nhánh Nghệ An	11,50%	8,90%	8,90%	8,90%	9,55%
3	Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Nghệ An	13,00%	13,00%	12,50%	12,50%	12,75%
4	Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Nghệ An	11,00%	10,90%	10,30%	9,10%	10,33%
	Bình quân					10,56%

Như vậy, 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 là: 10,56%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 10,56% trong phương án xác định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định và trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

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

9.1. Trình tự, nội dung xác định giá đất

a) Khảo sát, thu thập thông tin về khu đất cần định giá

Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích quốc gia đặc biệt khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 1943/QĐ-TTg ngày 27/11/2020 và được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 25/08/2021 (hiệu chỉnh đính chính nội dung tại Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 04/01/2024).

- Thông tin về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng của khu đất cần định giá như sau:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
1	Khu A - Đất bến bãi đỗ xe, dịch vụ và cây xanh cảnh quan	62.188				1.598
1.1	Đất cây xanh cảnh quan	12.609				
1.2	Đất cây xanh cảnh quan	2.554				
1.3	Đất bãi đỗ xe	19.968				
1.4	Đất bãi đỗ xe	5.097				
1.5	Đất bãi đỗ xe	16.689				
1.6	Đất dịch vụ (sửa chữa, bảo dưỡng, cửa hàng tiện ích...)	1.209	37%	1	0,37	450
1.7	Đất dịch vụ (siêu thị, trạm dừng nghỉ, cửa hàng tiện ích, sửa chữa, bảo dưỡng...)	1.623	71%	1	0,71	1.148
1.8	Đất trực quảng trường	2.441				
2	Khu B - Đất khu thương mại dịch vụ	41.492				15.483
2.1	Đất khu dịch vụ thương mại	16.824	47%	1-3	0,94	7.909

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
	(chợ hàng thủ công, kios dịch vụ, ăn uống, trung tâm thương mại...)					
2.2	Đất khu dịch vụ thương mại (chợ hàng ẩm thực, kios dịch vụ, ăn uống, nhà hàng, chòi ngắm cảnh...)	16.829	45%	1-3	0,90	7.574
2.3	Đất trục quảng trường	7.840				
3	Khu C - Đất khu trung tâm văn hóa	56.887				18.267
3.1	Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm thông tin, thực nghiệm nông nghiệp, khu trưng bày chuyên đề, trung tâm học tập, thư viện...)	25.399	25%	1-3	0,49	6.253
3.2	Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm biểu diễn nghệ thuật, phòng trưng bày, nhà ngắm cảnh...)	18.587	60%	1-3	1,20	11.192
3.3	Đất trục quảng trường	11.743	5%	1	0,10	587
3.4	Đất trạm xe điện	1.158	20%	1	0,20	235
4	Khu D - Đất khu dịch vụ du lịch	71.659				51.313
4.1	Khu D1 – Đất khu khách sạn nhà vườn					
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	7.913	25%	1	0,25	1.978
	Đất khách sạn	3.148	64%	4	2,56	8.060
	Đất khách sạn	2.338	60%	3	1,79	4.179
4.2	Khu D2 – Đất khu khách sạn nhà vườn					
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	15.564	25%	1	0,25	3.892
	Đất khách sạn	10.663	37%	4	1,47	15.684
	Đất khách sạn	7.979	60%	3	1,80	14.322

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất	Diện tích sàn xây dựng (m ²)
4.3	Khu D3 – Khu cắm trại					
	Đất khu dịch vụ thương mại	5.425	35%	1	0,35	1.872
	Đất khu cắm trại	13.264	10%	1	0,10	1.326
	Đất cây xanh cảnh quan	5.365				
5	Khu E - Đất khu thực nghiệm và bảo tồn nông nghiệp và giao thông chung	157.903				3.374
5.1	Đất cây xanh cảnh quan	8.644				
5.2	Đất khu sinh thái làng Việt	22.351	10%	1	0,1	2.235
5.3	Đất khu thực nghiệm trải nghiệm giá trị nông nghiệp	11.392	10%	1	0,1	1.139
5.4	Đất khu bảo tồn cảnh quan nông nghiệp (khu 1)	39.527				
5.5	Đất khu bảo tồn cảnh quan nông nghiệp (khu 2)	65.902				
5.6	Đất mặt nước	10.087				
6	Đất giao thông chung toàn khu	45.548				
	Tổng cộng	435.677				90.045

Trong đó:

- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình thương mại dịch vụ là: 41.920 m² sàn.
- Tổng diện tích sàn xây dựng công trình khách sạn là: 48.125 m² sàn.

b) Ước tính tổng doanh thu phát triển

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; mức biến động của giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy.

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án, trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất, đơn vị tư vấn xác định tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được ước tính từ: Doanh thu cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ, doanh thu từ kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn và doanh thu từ dịch vụ trông giữ xe:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = DT_{\text{tmdv}} + DT_{\text{ks}} + DT_{\text{gx}}$$

Trong đó:

DT_{tmdv} : Doanh thu cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ;

DT_{ks} : Doanh thu từ kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn;

DT_{gx} : Doanh thu từ kinh doanh dịch vụ trông giữ xe.

b1) Doanh thu cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ (DT_{tmdv}):

***) Ước tính giá thuê mặt bằng:**

Trên cơ sở kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về hợp đồng cho thuê mặt bằng thu thập được; đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê với tài sản cần định giá và phát sinh giao dịch tại thời điểm định giá đất để thực hiện so sánh, điều chỉnh.

Thông tin của tài sản cần định giá và các tài sản so sánh thu thập được cụ thể như sau:

Stt	Đặc điểm BĐS	Tài sản định giá	Tài sản so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
1	Nguồn tin		Hợp đồng số 12/2023/HĐT/BIDV .TVI-THE HGROUP VIETNAM ngày 07/12/2023 giữa Công ty TNHH THE HGROUP VIỆT Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thành Vinh	Hợp đồng số 1210/2023/HĐTMB ngày 12/01/2023 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sai Gon VE WONG	Hợp đồng số 3103/2023/HĐTMB ngày 31/03/2023 giữa Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty Cổ phần Giao nhận Vận tải Con Ong
2	Thời hạn thuê		Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2028	Từ ngày 01/02/2023 đến 01/02/2024	Từ ngày 31/03/2023 đến 30/04/2026
3	Pháp lý	Pháp lý hợp lệ	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê	Hợp đồng thuê
4	Vị trí, địa điểm	Tòa nhà TMDV thuộc khu đất định giá tọa lạc tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	Toà nhà Hưng Nguyên Center, Quốc lộ 46, thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An	Toà nhà An Phát Complex, Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, TP Vinh, tỉnh Nghệ An	Toà nhà Kuchen, Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
5	Diện tích thuê	50-100 (Diện tích bố trí phù hợp với nhu cầu của bên thuê)	100,0	38,0	47,0
6	Tầng thuê	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 5
7	Quy mô, kết cấu tòa nhà	Tòa nhà thương mại dịch vụ 1 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt	Tòa nhà 6 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt	Tòa nhà 6 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt	Tòa nhà 6 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt
8	Mục đích sử dụng	Cho thuê mặt	Cho thuê văn phòng	Cho thuê văn phòng	Cho thuê văn phòng

Stt	Đặc điểm BĐS	Tài sản định giá	Tài sản so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
		bảng thương mại dịch vụ			
9	Tình trạng giao dịch	Cần thẩm định	Đã cho thuê	Đã cho thuê	Đã cho thuê
10	Giá thuê (đồng/tháng)		16.500.000 (đã bao gồm thuế GTGT)	6.000.000 (chưa bao gồm thuế GTGT)	6.875.000 (đã bao gồm thuế GTGT)
11	Đơn giá thuê (đồng/m ² /tháng)		165.000	157.895	146.277
12	Đơn giá thuê không bao gồm thuế GTGT (đồng/m ² /tháng)		150.000	157.895	132.979

Thực hiện điều chỉnh giá thuê của các tài sản so sánh về tài sản cần định giá. So sánh, phân tích và điều chỉnh về các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê bao gồm: Vị trí; tầng thuê; diện tích thuê; quy mô, kết cấu tòa nhà; tiện nghi tòa nhà; khuôn viên, khoảng lùi; tiện ích xung quanh, giao thông công cộng.

Nguyên tắc điều chỉnh:

- Cố định tài sản cần định giá, lấy tài sản cần định giá làm chuẩn, các tài sản so sánh được điều chỉnh xoay quanh tài sản cần định giá;

- Các yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các yếu tố ở tài sản so sánh kém lợi thế hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng);

- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

Chi tiết tại bảng điều chỉnh như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
I	Mức giá ước tính (đồng/m ² /tháng)		150.000	157.895	132.979
1	Vị trí	Thuộc khuôn viên khu đất cần định giá tọa lạc tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An; cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 15km	Tiếp giáp đường Quốc lộ 46, thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên. Gần trung tâm hành chính huyện. Cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 4km	Tiếp giáp đường Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, thành phố Vinh	Tiếp giáp đường Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, thành phố Vinh
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-13.635	-20.589	-17.340
2	Tầng thuê	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 5

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	33.245
3	Diện tích thuê	50-100 m ²	100 m ²	38 m ²	47 m ²
		Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sản kinh doanh thương mại	Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sản kinh doanh thương mại	Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sản kinh doanh thương mại	Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sản kinh doanh thương mại
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
4	Quy mô, kết cấu tòa nhà	Tòa nhà thương mại dịch vụ 1 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt	Tòa nhà 6 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt	Tòa nhà 6 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt	Tòa nhà 6 tầng; kết cấu bê tông cốt thép, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-7.140	-7.516	-6.330
5	Tiện nghi toà nhà	Có ban quản lý tòa nhà; điện, nước; thông tin; hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ	Có ban quản lý tòa nhà; điện, nước; thông tin; hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ	Có ban quản lý tòa nhà; điện, nước; thông tin; hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ	Có ban quản lý tòa nhà; điện, nước; thông tin; hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
6	Khuôn viên, khoảng lùi	Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe rộng rãi	Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe rộng rãi	Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe rộng rãi	Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe rộng rãi
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
7	Tiện ích khu vực xung quanh, giao thông công cộng	Khu vực mật độ dân cư thấp, ít các tiện ích xung quanh; ít loại hình giao thông công cộng đi qua	Khu vực mật độ dân cư cao, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; gần các điểm xe bus, chợ, ngân hàng..	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
				trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua	trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-13.635	-20.589	-17.340
II	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ² /tháng)		115.590	109.200	125.213
III	Giá thuê của tài sản cần định giá (đồng/m ² /tháng)			116.668	
	Làm tròn			117.000	
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản cần định giá với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh		0,93%	6,84%	-6,82%

Sau khi phân tích thị trường và đặc điểm tài sản cần định giá, đơn vị tư vấn đề xuất lấy mức giá bình quân của 3 tài sản so sánh là: 117.000 đồng/m²/tháng làm giá thuê mặt bằng thương mại dịch vụ tại khu đất cần định giá.

- Tỷ lệ thương phẩm:

Quy hoạch chi tiết xây dựng của dự án không thể hiện cụ thể diện tích sàn kinh doanh (tỷ lệ thương phẩm) đối với công trình thương mại, dịch vụ. Tại Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/07/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số yếu tố và tỷ lệ % khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Nghệ An chỉ quy định tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ diện tích thương phẩm hoặc diện tích sàn kinh doanh) đối với dự án xây dựng căn hộ chung cư là 75% mà chưa có quy định cụ thể đối với dự án thương mại, dịch vụ. Để xác định tỷ lệ thương phẩm trong phương án tính toán, đơn vị tư vấn tham khảo một số địa phương có quy định cụ thể tỷ lệ thương phẩm đối với dự án thương mại dịch vụ như sau:

+ Tham khảo Quyết định số 49/2025/QĐ-UBND ngày 24/03/2025 của UBND thành phố Hồ Chí Minh quy định các yếu tố hình thành doanh thu phát triển, các yếu tố ước tính chi phí phát triển trong xác định giá đất cụ thể theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh quy định: Tỷ lệ lấp đầy (diện tích thương phẩm so với diện tích sàn xây dựng bao gồm văn phòng) của dự án có mục đích văn phòng là 75%, dự án có mục đích thương mại là 70%.

+ Tham khảo Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước

tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa quy định: Tỷ lệ bán hàng, kinh doanh dịch vụ, sản phẩm đối với dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe, và khu vui chơi giải trí xác định theo diện tích sử dụng. Trường hợp dự án chưa xác định được diện tích sử dụng thì diện tích sử dụng được xác định bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

+ Tham khảo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để áp dụng phương pháp định giá đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn quy định: Tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh văn phòng, thương mại dịch vụ, khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng bằng 65% diện tích sàn xây dựng.

Trên cơ sở thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn nhận thấy tỷ lệ diện tích sàn thương phẩm đối với các dự án thương mại dịch vụ tại một số địa phương quy định từ 65-75% trên tổng diện tích sàn xây dựng. Để tối ưu phương án xác định giá đất, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ thương phẩm trong phương án tính toán là 75% để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

Doanh thu 1 năm từ cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ được xác định theo công thức sau:

$$\begin{aligned}DT_{1\text{ năm}} &= \text{Diện tích sàn xây dựng} \times \text{Tỷ lệ thương phẩm} \times \text{Giá thuê} \times 12 \text{ tháng} \\ &= 41.920 \text{ m}^2 \times 75\% \times 117.000 \text{ đ/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 44.141.760.000 \text{ đồng}\end{aligned}$$

***) Mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:**

Tại điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung các điểm a, b và d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định:

“d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

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.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc 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.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường.

Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;”.

- Mức biến động giá thuê đất, giá thuê mặt bằng căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng:

Trên cơ sở các thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn nhận thấy chu kỳ biến động giá trong thời gian thuê của các hợp đồng thuê là khác nhau (1 năm, 2 năm, 3 năm,..., 5 năm) và mức biến động về giá thuê cũng khác nhau. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính mức biến động giá thuê theo mức biến động trung bình hàng năm được xác định trên cơ sở thông tin về thời gian thuê và giá thuê thể hiện tại các hợp đồng thu thập được (đối với các hợp đồng cho thuê không thể hiện mức biến động, đơn vị tư vấn đề xuất không sử dụng).

Công thức ước tính mức biến động hàng năm (g):

$$g = \sqrt[n]{\frac{P_n}{P_0}} - 1$$

Trong đó:

- P_0 : giá trị đầu kỳ của hợp đồng thuê;
- P_n : giá trị cuối kỳ của hợp đồng thuê;
- n : số năm theo hợp đồng

Các thông tin thu thập được cụ thể như sau:

Tên toà nhà	Thời gian thuê	Diện tích (m ²)	Giá thuê (đ/tháng)		Đơn giá (đ/m ² /tháng)	Mức biến động giá hàng năm	Nguồn thông tin
Tòa nhà An Phát Complex	3 năm	28,00	Từ ngày 01/06/2024 đến 30/05/2025	4.000.000	142.857	3,31%	Hợp đồng số 3005/2024/HĐTMB ngày 30/05/2024 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng Điện Bích Hạnh (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 01/06/2025 đến 30/05/2026	4.200.000	150.000		
			Từ ngày 01/06/2026 đến 30/05/2027	4.410.000	157.500		
Tòa nhà An Phát Complex	2 năm	80,00	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024	11.500.000	143.750	4,90%	Hợp đồng số 1612/2023/HĐTMB ngày 16/12/2023 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty Cổ phần TMDV và Xuất nhập khẩu Phát An Khang và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHD ngày 16/12/2024 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 01/01/2025 đến 01/01/2026	12.650.000	158.125		
Tòa nhà An Phát Complex	2 năm	85,00	Từ ngày 01/07/2022 đến 30/06/2023	12.000.000	141.176	3,92%	Hợp đồng số 01-T7/2022/HĐTMB ngày 24/06/2022 giữa Công ty

Tên toà nhà	Thời gian thuê	Diện tích (m²)	Giá thuê (đ/tháng)		Đơn giá (đ/m²/tháng)	Mức biến động giá hàng năm	Nguồn thông tin
			Từ ngày 01/07/2023 đến 30/06/2024	12.960.000	152.471		TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH SMC CORPORATION (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
Tòa nhà An Phát Complex	2 năm	42,00	Từ ngày 01/11/2024 đến ngày 30/10/2025	6.000.000	142.857	2,96%	Hợp đồng số 0111/2024/HĐTMB ngày 01/11/2024 giữa Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường An Phát và Công ty CP CD68 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 01/11/2025 đến ngày 30/10/2026	6.360.000	151.429		
Tòa nhà An Phát Complex	2 năm	42,00	Từ ngày 01/08/2024 đến 31/07/2025	6.000.000	142.857	2,96%	Hợp đồng số 3007/2024/HĐTMB ngày 30/07/2024 giữa Công ty TNHH SX & TM Trường An Phát và Công ty TNHH Vật tư Kim khí và Xây dựng An Phát (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 01/08/2025 đến 31/07/2026	6.360.000	151.429		
Toà nhà Golden City	3 năm	68,70	Từ ngày 07/09/2022 đến 06/09/2023	12.366.000	180.000	6,56%	Hợp đồng số 01/B3.1/2022/OFFICE ngày 07/09/2022 giữa Công ty CP Golden Sun và Công ty TNHH DOPE ECOMMEREE (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 07/09/2023 đến 06/09/2024	13.602.600	198.000		
			Từ ngày 07/09/2024 đến 06/09/2025	14.962.860	217.800		
Toà nhà Golden City	3 năm	339,47	Từ ngày 13/03/2023 đến 12/03/2024	74.683.400	220.000	6,56%	Hợp đồng số 01/B3.1/2022/OFFICE ngày 07/09/2022 giữa Công ty CP Golden Sun và Công ty TNHH DOPE ECOMMEREE (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 13/03/2024 đến 12/03/2025	82.151.740	242.000		
			Từ ngày 13/03/2025 đến 13/03/2026	90.366.914	266.200		
Toà nhà Hiền Hoà Building	3 năm	111,00	Từ ngày 13/05/2025 đến 12/05/2027	9.990.000	90.000	3,23%	Hợp đồng thuê văn phòng ngày 26/04/2025 giữa Công ty TNHH Thiết bị điện và chiếu sáng Hiền Hoà và Công ty TNHH Green Star Media (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 13/05/2027 đến 13/05/2028	10.989.000	99.000		
Toà nhà Dầu khí Nghệ An	2 năm	48,00	Từ ngày 12/03/2024 đến 11/03/2025	4.320.000	90.000	5,41%	Hợp đồng số 05/2024/HĐTMB/PAMC-ASK ngày 08/03/2024 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Công ty TNHH ASK Quốc tế (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 12/03/2025 đến 11/03/2026	4.800.000	100.000		
			Từ ngày 10/04/2025 đến 09/04/2026	3.740.000	110.000		
Toà nhà Kuchen	3 năm	47,00	Từ ngày 31/03/2023 đến 30/03/2025	6.875.000	146.277	3,23%	Hợp đồng số 3103/2023/HĐTMB ngày 31/03/2023 giữa Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty CP Giao nhận Vận tải Con Ong (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 31/03/2025 đến 30/03/2026	7.562.500	160.904		
Tòa nhà Lũng Lô CT1	7,5 năm	310,00	Từ ngày 01/07/2018 đến 01/07/2021	21.700.000	70.000	1,80%	Hợp đồng số 02/2018/HĐTCC-LL ngày 01/6/2018 giữa Công ty CP Đầu tư phát triển Lũng Lô 2.1 và Công ty CP Thương mại và Công nghiệp Thành Đạt và Phụ lục hợp đồng số
			Từ ngày	24.800.000	80.000		

Tên toà nhà	Thời gian thuê	Diện tích (m²)	Giá thuê (đ/tháng)		Đơn giá (đ/m²/tháng)	Mức biến động giá hàng năm	Nguồn thông tin
			01/02/2024 đến 01/02/2026				01/2024/PLHĐTCC-LL ngày 01/02/2024 (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
Tòa nhà Trung Đức	3 năm	119,00	Từ ngày 15/10/2023 đến 14/10/2025	16.362.500	137.500	3,23%	Hợp đồng số 16.4/HĐ/2023 ngày 08/09/2023 giữa Công ty CP Xây dựng Trung Đức và Công ty CP Golden Media Entertainment (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
			Từ ngày 15/10/2025 đến 15/10/2026	17.998.750	151.250		
Mức biến động giá thuê bình quân						4,01%	

- Mức biến động giá thuê đất, giá thuê mặt bằng 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.

Căn cứ Công văn số 146/CTK-TTTT ngày 17/7/2024 của Cục Thống kê tỉnh Nghệ An về việc cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An, chỉ số giá tiêu dùng đối với nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An được công bố cụ thể như sau:

+ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2021 so với năm 2020: 100,78

+ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2022 so với năm 2021: 104,99

+ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2023 so với năm 2022: 109,34

⇒ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm: $(100,78 + 104,99 + 109,34) / 3 = 105,04$.

- Mức biến động giá thuê đất, giá thuê mặt bằng 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 phạm vi cả nước.

- Theo Niên giám thống kê do Tổng cục thống kê công bố tại địa chỉ: www.nso.gov.vn, chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước được công bố như sau:

+ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng năm 2021 so với năm 2020: 101,76

+ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng năm 2022 so với năm 2021: 103,11

+ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng năm 2023 so với năm

2022: 106,58

⇒ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm:
 $(101,76 + 103,11 + 106,58) / 3 = 103,82$.

Căn cứ nội dung Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về việc thống nhất lựa chọn tính mức biến động giá thuê đất, giá thuê mặt bằng căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn tỉnh là: 5,04%/năm.

****) Thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ lấp đầy:***

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại khoản 2 Điều 2 quy định các chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển đối với khu đất thực hiện dự án cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, bãi gửi xe và các loại hình dịch vụ khác như sau:

- **Thời điểm bắt đầu bán hàng:** Doanh thu phát sinh sau khi kết thúc thời gian xây dựng.

- **Thời gian bán hàng:** Theo thời hạn sử dụng đất được Nhà nước cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Tỷ lệ lấp đầy:

- + Trong thời gian thực hiện xây dựng: 0%;
- + Năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 60%;
- + Năm thứ hai sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 70%;
- + Năm thứ ba sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 80%;
- + Từ năm thứ tư sau khi kết thúc thời gian xây dựng đến hết thời hạn sử dụng đất: 90%.

****) Chi phí quản lý vận hành:***

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại khoản 2 Điều 2 quy định: Chi phí quản lý vận hành đối với loại hình cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình thương mại, dịch vụ khác bằng 10% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá).

Việc ước tính doanh thu phát triển được thực hiện theo từng năm và chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất theo công thức sau:

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm).

Kết quả ước tính doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ của khu đất cần định giá được thực hiện như sau:

Năm	Thu nhập dự kiến	Tỷ lệ lấp đầy	Thu nhập hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Thu nhập ròng hàng năm	Hệ số chiết khấu	Doanh thu hàng năm quy về thời điểm định giá
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)*(3)	(5)=10%*(4)	(6)=(4)-(5)	(7)	(8)=(6)/(7)
1	44.141.760.000	0%	0	0	0	0,9045	0
2	46.366.504.704	0%	0	0	0	0,8181	0
3	48.703.376.541	60%	29.222.025.925	2.922.202.593	26.299.823.332	0,7400	19.461.869.266
4	51.158.026.719	70%	35.810.618.703	3.581.061.870	32.229.556.833	0,6693	21.571.242.388
5	53.736.391.265	80%	42.989.113.012	4.298.911.301	38.690.201.711	0,6054	23.423.048.116
6	56.444.705.385	90%	50.800.234.847	5.080.023.485	45.720.211.362	0,5475	25.031.815.721
7	59.289.518.537	90%	53.360.566.683	5.336.056.668	48.024.510.015	0,4952	23.781.737.359
8	62.277.710.271	90%	56.049.939.244	5.604.993.924	50.444.945.320	0,4479	22.594.291.009
9	65.416.506.868	90%	58.874.856.181	5.887.485.618	52.987.370.563	0,4052	21.470.482.552
10	68.713.498.815	90%	61.842.148.934	6.184.214.893	55.657.934.041	0,3665	20.398.632.826
11	72.176.659.155	90%	64.958.993.240	6.495.899.324	58.463.093.916	0,3315	19.380.515.633
12	75.814.362.776	90%	68.232.926.498	6.823.292.650	61.409.633.848	0,2998	18.410.608.228
13	79.635.406.660	90%	71.671.865.994	7.167.186.599	64.504.679.395	0,2712	17.493.669.052
14	83.649.031.156	90%	75.284.128.040	7.528.412.804	67.755.715.236	0,2453	16.620.476.947
15	87.864.942.326	90%	79.078.448.093	7.907.844.809	71.170.603.284	0,2218	15.785.639.808
16	92.293.335.419	90%	83.064.001.877	8.306.400.188	74.757.601.689	0,2006	14.996.374.899
17	96.944.919.525	90%	87.250.427.573	8.725.042.757	78.525.384.816	0,1815	14.252.357.344
18	101.830.943.469	90%	91.647.849.122	9.164.784.912	82.483.064.210	0,1641	13.535.470.837
19	106.963.223.019	90%	96.266.900.717	9.626.690.072	86.640.210.645	0,1485	12.866.071.281
20	112.354.169.460	90%	101.118.752.514	10.111.875.251	91.006.877.263	0,1343	12.222.223.616
21	118.016.819.600	90%	106.215.137.640	10.621.513.764	95.593.623.876	0,1215	11.614.625.301
22	123.964.867.308	90%	111.568.380.577	11.156.838.058	100.411.542.519	0,1099	11.035.228.523
23	130.212.696.620	90%	117.191.426.958	11.719.142.696	105.472.284.262	0,0994	10.483.945.056
24	136.775.416.530	90%	123.097.874.877	12.309.787.488	110.788.087.389	0,0899	9.959.849.056
25	143.668.897.523	90%	129.302.007.771	12.930.200.777	116.371.806.994	0,0813	9.461.027.909
26	150.909.809.958	90%	135.818.828.962	13.581.882.896	122.236.946.066	0,0735	8.984.415.536
27	158.515.664.380	90%	142.664.097.942	14.266.409.794	128.397.688.148	0,0665	8.538.446.262
28	166.504.853.865	90%	149.854.368.479	14.985.436.848	134.868.931.631	0,0602	8.119.109.684
29	174.896.698.500	90%	157.407.028.650	15.740.702.865	141.666.325.785	0,0544	7.706.648.123
30	183.711.492.104	90%	165.340.342.894	16.534.034.289	148.806.308.605	0,0492	7.321.270.383
31	192.970.551.306	90%	173.673.496.175	17.367.349.618	156.306.146.557	0,0445	6.955.623.522
32	202.696.267.092	90%	182.426.640.383	18.242.664.038	164.183.976.345	0,0403	6.616.614.247
33	212.912.158.954	90%	191.620.943.059	19.162.094.306	172.458.848.753	0,0364	6.277.502.095
34	223.642.931.765	90%	201.278.638.589	20.127.863.859	181.150.774.730	0,0329	5.959.860.489
35	234.914.535.526	90%	211.423.081.973	21.142.308.197	190.280.773.776	0,0298	5.670.367.059
36	246.754.228.116	90%	222.078.805.304	22.207.880.530	199.870.924.774	0,0269	5.376.527.876
37	259.190.641.213	90%	233.271.577.092	23.327.157.709	209.944.419.383	0,0244	5.122.643.833
38	272.253.849.531	90%	245.028.464.578	24.502.846.458	220.525.618.120	0,0220	4.851.563.599
39	285.975.443.547	90%	257.377.899.192	25.737.789.919	231.640.109.273	0,0199	4.609.638.175
40	300.388.605.902	90%	270.349.745.312	27.034.974.531	243.314.770.781	0,0180	4.379.665.874
41	315.528.191.639	90%	283.975.372.475	28.397.537.248	255.577.835.227	0,0163	4.165.918.714
42	331.430.812.498	90%	298.287.731.248	29.828.773.125	268.458.958.123	0,0148	3.973.192.580
43	348.134.925.448	90%	313.321.432.903	31.332.143.290	281.989.289.613	0,0133	3.750.457.552

Năm	Thu nhập dự kiến	Tỷ lệ lấp đầy	Thu nhập hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Thu nhập ròng hàng năm	Hệ số chiết khấu	Doanh thu hàng năm quy về thời điểm định giá
44	365.680.925.690	90%	329.112.833.121	32.911.283.312	296.201.549.809	0,0121	3.584.038.753
45	384.111.244.345	90%	345.700.119.911	34.570.011.991	311.130.107.920	0,0109	3.391.318.176
46	403.470.451.060	90%	363.123.405.954	36.312.340.595	326.811.065.359	0,0099	3.235.429.547
47	423.805.361.793	90%	381.424.825.614	38.142.482.561	343.282.343.053	0,0089	3.055.212.853
48	445.165.152.028	90%	400.648.636.825	40.064.863.683	360.583.773.142	0,0081	2.920.728.562
49	155.867.158.563	90%	140.280.442.707	14.028.044.271	126.252.398.436	0,0073	921.642.509
	Tổng cộng						511.339.038.730

Doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ được chiết khấu về thời điểm định giá đất là: **511.339.038.730 đồng**

b2) Doanh thu từ kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn (DT_{ks}):

***) Bảng ước tính số lượng phòng lưu trú:**

Khu đất	Loại đất	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Số tầng xây dựng sản lưu trú (tầng)	Diện tích xây dựng tối đa (m ²)	Diện tích sàn phục vụ lưu trú (m ²)	Tỷ lệ khai thác buồng phòng (%)	Diện tích khai thác buồng phòng (m ²)	Diện tích trung bình/phòng lưu trú (m ²)	Số phòng (phòng)
		A	B	C	D	E=A*B/100	F=E*D	G	H=F*G/100	I	J=H/I
Khu D1	Đất khu khách sạn nhà vườn	13.399									
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	7.913	25	1	1	1.978	1.978	75	1.484	25	59
	Đất khách sạn	3.148	64	4	3,5	2.015	7.053	70	4.937	35	141
	Đất khách sạn	2.338	60	3	2,3	1.403	3.227	70	2.259	35	65
Khu D2	Đất khu khách sạn nhà vườn	34.206									
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	15.564	25	1	1	3.891	3.891	75	2.918	25	117
	Đất khách sạn	10.663	37	4	3,5	3.945	13.808	70	9.666	35	276
	Đất khách sạn	7.979	60	3	2,5	4.787	11.968	70	8.378	35	239
	Tổng cộng										897

Trong đó:

- Các thông số tính toán bao gồm: Số tầng xây dựng sản lưu trú (tầng), Tỷ lệ khai thác buồng phòng (%), Diện tích trung bình/phòng lưu trú (m²) căn cứ vào Hồ sơ đề xuất dự án của nhà đầu tư đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thẩm định tại Báo cáo thẩm định số 44/BC-SKHĐT ngày 23/03/2021.

- Loại hình kinh doanh dịch vụ lưu trú: Khách sạn tiêu chuẩn 4 sao.

- Khách sạn lưu trú bố trí 176 phòng diện tích 25m² và 721 phòng diện tích 35m² với năng lực phục vụ tính trên 1 giường ngủ (1 giường đôi hoặc 2 giường đơn)/ 1 phòng.

***) Ước tính giá dịch vụ thuê phòng lưu trú:**

- Khảo sát, thu thập thông tin của tài sản so sánh:

Trên cơ sở các thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn lựa chọn 03 tài sản so sánh có mục đích kinh doanh dịch vụ lưu trú và tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê với tài sản cần định giá và phát sinh giao dịch tại thời điểm định giá đất để thực hiện so sánh, điều chỉnh.

Thông tin của tài sản cần định giá và các thửa đất so sánh thu thập được cụ thể như sau:

+ Đối với hạng phòng lưu trú có diện tích 35m²:

Stt	Đặc điểm	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
1	Nguồn tin		Thu thập thực tế	Thu thập thực tế	Thu thập thực tế
2	Thời điểm thu thập		Tháng 01/2024	Tháng 01/2024	Tháng 01/2024
3	Thông tin tài sản	Khách sạn 4 sao thuộc Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc "Khu di tích quốc gia đặc biệt khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh" tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	Khách sạn Sài Gòn Kim Liên, số 25 đường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Khách sạn Mường Thanh Phương Đông, số 02 đường Trường Thi, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Khách sạn Lam Giang, số 13 đường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
4	Vị trí, địa điểm	Nằm trong khuôn viên khu đất cần định giá tọa lạc tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Cách khu di tích Hoàng Trù quê ngoại khoảng 200m, di tích Làng Sen quê nội khoảng 3km; cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 15km	Nằm trong khu vực nội thành thành phố Vinh; cách công viên trung tâm, quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 2km; nằm đối diện trung tâm thương mại Vincom, cách chợ Vinh khoảng 800m	Nằm trong khu vực nội thành thành phố Vinh; cách công viên trung tâm, quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 500m; cách trung tâm thương mại Vincom khoảng 2km, cách chợ Vinh khoảng 1,5km	Nằm trong khu vực nội thành thành phố Vinh; cách công viên trung tâm, quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 2,2km; cách trung tâm thương mại Vincom khoảng 200m, cách chợ Vinh khoảng 1km
5	Mục đích sử dụng	Kinh doanh dịch vụ lưu trú	Kinh doanh dịch vụ lưu trú	Kinh doanh dịch vụ lưu trú	Kinh doanh dịch vụ lưu trú
6	Loại phòng	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1

Stt	Đặc điểm	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
		đôi)	đôi)	đôi)	giường đôi)
7	Diện tích phòng	35m ²	26m ²	30m ²	26m ²
8	Giá thuê công bố (đ/phòng/ngđ)		1.750.000 (đã bao gồm thuế GTGT)	1.800.000 (đã bao gồm thuế GTGT)	1.000.000 (đã bao gồm thuế GTGT)
9	Giá thuê không bao gồm thuế GTGT (8%) (đ/phòng/ngđ)		1.620.370	1.666.667	925.926

Thực hiện điều chỉnh các tài sản so sánh về tài sản cần định giá. So sánh, phân tích và điều chỉnh về các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê bao gồm: Vị trí; diện tích phòng; thiết kế kiến trúc; trang thiết bị tiện nghi; dịch vụ tiện ích; chất lượng phục vụ; tiện ích khu vực xung quanh, giao thông công cộng.

Nguyên tắc điều chỉnh:

- Cố định tài sản cần định giá, lấy tài sản cần định giá làm chuẩn, các tài sản so sánh được điều chỉnh xoay quanh tài sản cần định giá;

- Các yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các yếu tố ở tài sản so sánh kém lợi thế hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng);

- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

Chi tiết tại bảng điều chỉnh như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
I	Giá thuê ước tính (đ/phòng/ng,đ)		1.620.370	1.666.667	925.926
1	Vị trí	Nằm tọa lạc tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn; cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 15km	Nằm khu vực trung tâm thành phố Vinh; vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận	Nằm khu vực trung tâm thành phố Vinh; vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận	Nằm khu vực trung tâm thành phố Vinh; vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng,đ)		-270.116	-277.833	-154.352
2	Diện tích phòng	35m ²	26m ²	30m ²	26m ²

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	91%	95%	91%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,89%	5,26%	9,89%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		160.255	87.667	91.574
3	Thiết kế kiến trúc	Thiết kế kiến trúc đẹp; nội ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý, đẹp, sang trọng	Thiết kế kiến trúc đẹp; nội ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý, đẹp, sang trọng	Thiết kế kiến trúc đẹp; nội ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý, đẹp, sang trọng	Thiết kế kiến trúc phù hợp với yêu cầu kinh doanh; nội, ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	102.870
4	Trang thiết bị tiện nghi	Trang thiết bị chất lượng cao, tiện nghi, bài trí hợp lý, màu sắc hài hòa, đồng bộ	Trang thiết bị chất lượng cao, tiện nghi, bài trí hợp lý, màu sắc hài hòa, đồng bộ	Trang thiết bị chất lượng cao, tiện nghi, bài trí hợp lý, màu sắc hài hòa, đồng bộ	Trang thiết bị chất lượng khá; bố trí hợp lý
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	163.426
5	Dịch vụ tiện ích	Có phòng họp, hội nghị; quầy bar, nhà hàng, bể bơi; khu vực thể dục thể thao như phòng tập gym, yoga...	Có phòng họp, hội nghị; quầy bar, nhà hàng, bể bơi; khu vực thể dục thể thao như phòng tập gym, yoga...	Có phòng họp, hội nghị; quầy bar, nhà hàng, bể bơi; khu vực thể dục thể thao như phòng tập gym, yoga...	Có phòng họp, nhà hàng; ít tiện ích; không có bể bơi ngoài trời, không bố trí phòng tập thể dục thể thao
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	102.870
6	Chất lượng phục vụ	Có quy trình phục vụ khách	Có quy trình phục vụ khách	Có quy trình phục vụ khách	Có quy trình phục vụ khách

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
		sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ, đảm bảo tính chuyên nghiệp, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong khách sạn	sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ, đảm bảo tính chuyên nghiệp, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong khách sạn	sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ, đảm bảo tính chuyên nghiệp, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong khách sạn	sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	102.870
7	Tiện ích khu vực xung quanh, giao thông công cộng	Khu vực mật độ dân cư thấp, ít các tiện ích xung quanh; ít loại hình giao thông công cộng đi qua	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		-211.296	-217.333	-120.741
II	Giá thuê ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh (đ/phòng/ng.đ)		1.299.213	1.259.167	1.214.444
III	Giá thuê của tài sản cần định giá		1.257.608		

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	(đ/phòng/ng.đ)				
	Làm tròn		1.258.000		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản cần định giá với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh		-3,20%	-0,12%	3,55%

Kết luận: Giá thuê phòng có diện tích 35m² thuộc công trình khách sạn tiêu chuẩn 4 sao tại khu đất cần định giá ước tính được là: 1.258.000 đồng/phòng/ng.đ.

+ Đối với hạng phòng khách sạn có diện tích 25m²:

Stt	Đặc điểm	Tài sản định giá	Tài sản so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
1	Nguồn tin		Thu thập thực tế	Thu thập thực tế	Thu thập thực tế
2	Thời điểm thu thập		Tháng 01/2024	Tháng 01/2024	Tháng 01/2024
3	Thông tin tài sản	Khách sạn 4 sao thuộc Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc "Khu di tích quốc gia đặc biệt khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh" tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	Khách sạn Sài Gòn Kim Liên, số 25 đường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Khách sạn Mường Thanh Phương Đông, số 02 đường Trường Thi, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An	Khách sạn Lam Giang, số 13 đường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
4	Vị trí	Nằm trong khuôn viên khu đất cần định giá tọa lạc tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An. Cách khu di tích Hoàng Trù quê ngoại khoảng 200m, di tích Làng Sen quê nội khoảng 3km; cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 15km	Nằm trong khu vực nội thành thành phố Vinh; cách công viên trung tâm, quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 2km; nằm đối diện trung tâm thương mại Vincom, cách chợ Vinh khoảng 800m	Nằm trong khu vực nội thành thành phố Vinh; cách công viên trung tâm, quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 500m; cách trung tâm thương mại Vincom khoảng 2km, cách chợ Vinh khoảng 1,5km;	Nằm trong khu vực nội thành thành phố Vinh; cách công viên trung tâm, quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 2,2km; cách trung tâm thương mại Vincom khoảng 200m, cách chợ Vinh khoảng 1km
5	Mục đích sử dụng	Kinh doanh dịch	Kinh doanh dịch	Kinh doanh dịch	Kinh doanh dịch

Stt	Đặc điểm	Tài sản định giá	Tài sản so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
		vụ lưu trú	vụ lưu trú	vụ lưu trú	vụ lưu trú
6	Loại phòng	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường đôi)	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường đôi)	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường đôi)	Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường đôi)
7	Diện tích phòng	25m ²	26m ²	30m ²	26m ²
8	Giá thuê công bố (đ/phòng/ngđ)		1.750.000 (đã bao gồm thuế GTGT)	1.800.000 (đã bao gồm thuế GTGT)	1.000.000 (đã bao gồm thuế GTGT)
9	Giá thuê không bao gồm thuế GTGT (8%) (đ/phòng/ngđ)		1.620.370	1.666.667	925.926

Thực hiện điều chỉnh các tài sản so sánh về tài sản cần định giá. So sánh, phân tích và điều chỉnh về các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê bao gồm: Vị trí; diện tích phòng; thiết kế kiến trúc; trang thiết bị tiện nghi; dịch vụ tiện ích; chất lượng phục vụ; giao thông, khuôn viên, khoảng lùi.

Nguyên tắc điều chỉnh:

- Cố định tài sản cần định giá, lấy tài sản cần định giá làm chuẩn, các tài sản so sánh được điều chỉnh xoay quanh tài sản cần định giá;

- Các yếu tố ở tài sản so sánh vượt trội hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các yếu tố ở tài sản so sánh kém lợi thế hơn so với tài sản cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng);

- Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

Chi tiết tại bảng điều chỉnh như sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
I	Giá thuê ước tính (đ/phòng/ng,đ)		1.620.370	1.666.667	925.926
1	Vị trí	Nằm tọa lạc tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn; cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 15km	Nằm khu vực trung tâm thành phố Vinh; vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận	Nằm khu vực trung tâm thành phố Vinh; vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận	Nằm khu vực trung tâm thành phố Vinh; vị trí thuận lợi, dễ tiếp cận
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		-270.116	-277.833	-154.352
2	Diện tích phòng	25m²	26m²	30m²	26m²
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	101%	105%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-4,76%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		-16.042	-79.333	-9.167
3	Thiết kế kiến trúc	Thiết kế kiến trúc đẹp; nội ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý, đẹp, sang trọng	Thiết kế kiến trúc đẹp; nội ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý, đẹp, sang trọng	Thiết kế kiến trúc đẹp; nội ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý, đẹp, sang trọng	Thiết kế kiến trúc phù hợp với yêu cầu kinh doanh; nội, ngoại thất được thiết kế, bài trí, trang trí hợp lý
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	102.870
4	Trang thiết bị tiện nghi	Trang thiết bị chất lượng cao, tiện nghi, bài trí hợp lý, màu sắc hài hòa, đồng bộ	Trang thiết bị chất lượng cao, tiện nghi, bài trí hợp lý, màu sắc hài hòa, đồng bộ	Trang thiết bị chất lượng cao, tiện nghi, bài trí hợp lý, màu sắc hài hòa, đồng bộ	Trang thiết bị chất lượng khá; bố trí hợp lý
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	163.426
5	Dịch vụ tiện ích	Có phòng họp, hội nghị; quầy bar, nhà hàng, bể bơi; khu vực thể dục thể thao như phòng tập gym, yoga...	Có phòng họp, hội nghị; quầy bar, nhà hàng, bể bơi; khu vực thể dục thể thao như phòng tập gym, yoga...	Có phòng họp, hội nghị; quầy bar, nhà hàng, bể bơi; khu vực thể dục thể thao như phòng tập gym, yoga...	Có phòng họp, nhà hàng; ít tiện ích; không có bể bơi ngoài trời, không bố trí phòng tập thể dục thể thao

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	102.870
6	Chất lượng phục vụ	Có quy trình phục vụ khách sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ, đảm bảo tính chuyên nghiệp, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong khách sạn	Có quy trình phục vụ khách sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ, đảm bảo tính chuyên nghiệp, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong khách sạn	Có quy trình phục vụ khách sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ, đảm bảo tính chuyên nghiệp, phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận trong khách sạn	Có quy trình phục vụ khách sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/phòng/ng.đ)		0	0	102.870
7	Tiện ích khu vực xung quanh, giao thông công cộng	Khu vực mật độ dân cư thấp, ít các tiện ích xung quanh; ít loại hình giao thông công cộng đi qua	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua	Khu vực nội thành thành phố, mật độ dân cư tập trung đông đúc, xung quanh có nhiều loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; gần các điểm xe bus, ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh		-211.296	-217.333	-120.741

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
	(đ/phòng/ng.đ)				
II	Giá thuê ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh (đ/phòng/ng.đ)		1.122.917	1.092.167	1.113.704
III	Giá thuê của tài sản cần định giá ((đ/phòng/ng.đ)		1.109.596		
	Làm tròn		1.110.000		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản cần định giá với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh		-1,19%	1,60%	-0,37%

Kết luận: Giá thuê phòng có diện tích 25m² thuộc công trình khách sạn tiêu chuẩn 4 sao tại khu đất cần định giá ước tính được là: 1.110.000 đồng/phòng/ng.đ.

- Doanh thu dự kiến 1 năm từ dịch vụ lưu trú khách sạn được xác định theo công thức sau:

Doanh thu 1 năm = Số lượng phòng lưu trú x Giá thuê x 365 ngày

Kết quả tổng hợp:

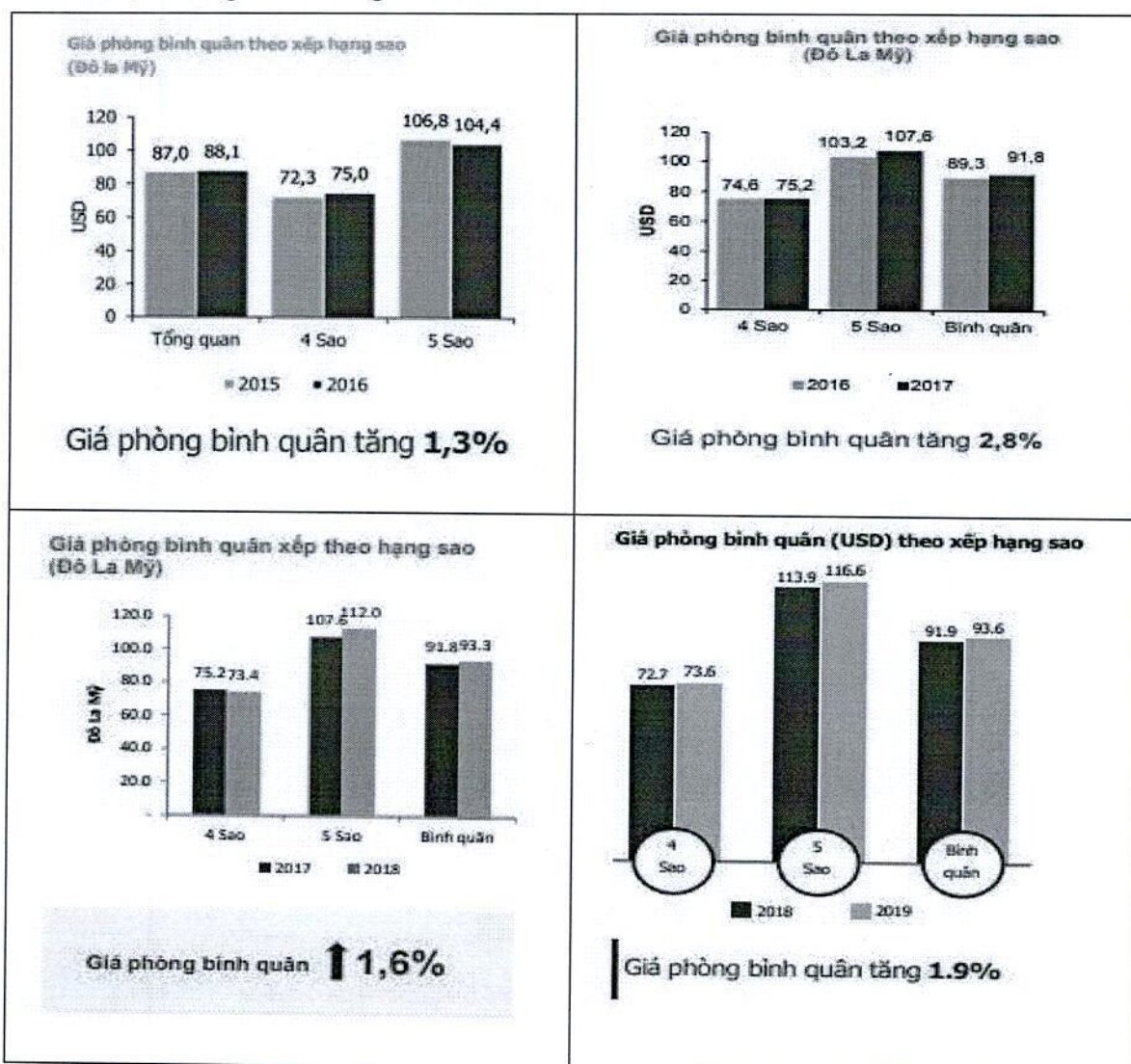
Stt	Hạng phòng	Số lượng (phòng)	Giá thuê (đ/phòng/ng.đ)	Doanh thu 1 năm (đ)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3)*(4)*365
1	Phòng 25m ²	176	1.110.000	71.306.400.000
2	Phòng 35m ²	721	1.258.000	331.061.570.000
	Tổng cộng	897		402.367.970.000

****) Mức biến động giá kinh doanh dịch vụ lưu trú:***

Giai đoạn 2020-2023 ngành kinh doanh dịch vụ lưu trú chịu ảnh hưởng trực tiếp và nặng nề từ đại dịch Covid 19 do các biện pháp giãn cách xã hội và hạn chế di chuyển ở hầu hết các quốc gia trên thế giới đã khiến cho thị trường kinh doanh dịch vụ lưu trú gần như rơi vào trạng thái đóng băng, các thông số đều có xu hướng giảm sâu. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng số liệu điều tra, khảo sát trên thị trường giai đoạn 2015-2019 làm cơ sở xác định mức biến động giá kinh doanh dịch vụ lưu trú.

Theo Báo cáo khảo sát ngành Dịch vụ Khách sạn của Grant Thornton (đơn vị kiểm toán uy tín trong lĩnh vực bất động sản, du lịch và khách sạn tại thị trường Việt

Nam, địa chỉ: <https://www.grantthornton.com.vn/vi/>) giai đoạn 2015-2019, tỷ lệ biến động giá phòng bình quân hàng năm đối với loại hình khách sạn 4 sao và 5 sao trên cả nước được thống kê và công bố như sau:



⇒ Mức biến động giá phòng bình quân giai đoạn 2015-2019 tăng 1,9%/ năm.

Trên cơ sở số liệu tính toán nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn là tăng 1,9%/năm trong phương án xác định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

***) Chi phí quản lý vận hành:**

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại điểm 1.1.3 mục 1.1 khoản 1 Điều 2 quy định chi phí quản lý vận hành đối với khu đất thực hiện dự án khách sạn, căn hộ dịch vụ nghỉ dưỡng bằng 45% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá) đối với khách sạn tiêu chuẩn 4 sao trở lên.

Việc ước tính doanh thu phát triển được thực hiện theo từng năm và chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất theo công thức sau:

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm).

Kết quả ước tính doanh thu phát triển từ kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn của khu đất cần định giá như sau:

Năm	Thu nhập dự kiến	Tỷ lệ lắp đầy	Thu nhập hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Thu nhập ròng hàng năm	Hệ số chiết khấu	Doanh thu hàng năm quy về thời điểm định giá
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)*(3)	(5)=45%*(4)	(6)=(4)-(5)	(7)	(8)=(6)*(7)
1	402.367.970.000	0%	0	0	0	0,9045	0
2	410.012.961.430	0%	0	0	0	0,8181	0
3	417.803.207.697	40%	167.121.283.079	75.204.577.386	91.916.705.693	0,7400	68.018.362.213
4	425.741.468.643	50%	212.870.734.322	95.791.830.445	117.078.903.877	0,6693	78.360.910.365
5	433.830.556.548	60%	260.298.333.929	117.134.250.268	143.164.083.661	0,6054	86.671.536.248
6	442.073.337.122	70%	309.451.335.985	139.253.101.193	170.198.234.792	0,5475	93.183.533.549
7	450.472.730.527	70%	315.330.911.369	141.898.910.116	173.432.001.253	0,4952	85.883.527.020
8	459.031.712.407	70%	321.322.198.685	144.594.989.408	176.727.209.277	0,4479	79.156.117.035
9	467.753.314.943	70%	327.427.320.460	147.342.294.207	180.085.026.253	0,4052	72.970.452.638
10	476.640.627.927	70%	333.648.439.549	150.141.797.797	183.506.641.752	0,3665	67.255.184.202
11	485.696.799.858	70%	339.987.759.901	152.994.491.955	186.993.267.946	0,3315	61.988.268.324
12	494.925.039.055	70%	346.447.527.339	155.901.387.303	190.546.140.036	0,2998	57.125.732.783
13	504.328.614.797	70%	353.030.030.358	158.863.513.661	194.166.516.697	0,2712	52.657.959.328
14	513.910.858.478	70%	359.737.600.935	161.881.920.421	197.855.680.514	0,2453	48.533.998.430
15	523.675.164.789	70%	366.572.615.352	164.957.676.908	201.614.938.444	0,2218	44.718.193.347
16	533.624.992.920	70%	373.537.495.044	168.091.872.770	205.445.622.274	0,2006	41.212.391.828
17	543.763.867.786	70%	380.634.707.450	171.285.618.353	209.349.089.097	0,1815	37.996.859.671
18	554.095.381.274	70%	387.866.766.892	174.540.045.101	213.326.721.791	0,1641	35.006.915.046
19	564.623.193.518	70%	395.236.235.463	177.856.305.958	217.379.929.505	0,1485	32.280.919.531
20	575.351.034.195	70%	402.745.723.937	181.235.575.772	221.510.148.165	0,1343	29.748.812.899
21	586.282.703.844	70%	410.397.892.691	184.679.051.711	225.718.840.980	0,1215	27.424.839.179
22	597.422.075.217	70%	418.195.452.652	188.187.953.693	230.007.498.959	0,1099	25.277.824.136
23	608.773.094.647	70%	426.141.166.253	191.763.524.814	234.377.641.439	0,0994	23.297.137.559
24	620.339.783.445	70%	434.237.848.412	195.407.031.785	238.830.816.627	0,0899	21.470.890.415
25	632.126.239.330	70%	442.488.367.531	199.119.765.389	243.368.602.142	0,0813	19.785.867.354
26	644.136.637.878	70%	450.895.646.515	202.903.040.932	247.992.605.583	0,0735	18.227.456.510
27	656.375.233.997	70%	459.462.663.798	206.758.198.709	252.704.465.089	0,0665	16.804.846.928
28	668.846.363.443	70%	468.192.454.410	210.686.604.485	257.505.849.925	0,0602	15.501.852.165
29	681.554.444.349	70%	477.088.111.044	214.689.649.970	262.398.461.074	0,0544	14.274.476.282
30	694.503.978.791	70%	486.152.785.154	218.768.753.319	267.384.031.835	0,0492	13.155.294.366
31	707.699.554.388	70%	495.389.688.072	222.925.359.632	272.464.328.440	0,0445	12.124.662.616
32	721.145.845.922	70%	504.802.092.145	227.160.941.465	277.641.150.680	0,0403	11.188.938.372
33	734.847.616.994	70%	514.393.331.896	231.476.999.353	282.916.332.543	0,0364	10.298.154.505
34	748.809.721.717	70%	524.166.805.202	235.875.062.341	288.291.742.861	0,0329	9.484.798.340
35	763.037.106.430	70%	534.125.974.501	240.356.688.525	293.769.285.976	0,0298	8.754.324.722

Năm	Thu nhập dự kiến	Tỷ lệ lấp đầy	Thu nhập hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Thu nhập ròng hàng năm	Hệ số chiết khấu	Doanh thu hàng năm quy về thời điểm định giá
36	777.534.811.452	70%	544.274.368.016	244.923.465.607	299.350.902.409	0,0269	8.052.539.275
37	792.307.972.869	70%	554.615.581.008	249.577.011.454	305.038.569.554	0,0244	7.442.941.097
38	807.361.824.354	70%	565.153.277.048	254.318.974.672	310.834.302.376	0,0220	6.838.354.652
39	822.701.699.017	70%	575.891.189.312	259.151.035.190	316.740.154.122	0,0199	6.303.129.067
40	838.333.031.298	70%	586.833.121.909	264.074.904.859	322.758.217.050	0,0180	5.809.647.907
41	854.261.358.893	70%	597.982.951.225	269.092.328.051	328.890.623.174	0,0163	5.360.917.158
42	870.492.324.712	70%	609.344.627.298	274.205.082.284	335.139.545.014	0,0148	4.960.065.266
43	887.031.678.881	70%	620.922.175.217	279.414.978.848	341.507.196.369	0,0133	4.542.045.712
44	903.885.280.780	70%	632.719.696.546	284.723.863.446	347.995.833.100	0,0121	4.210.749.581
45	921.059.101.115	70%	644.741.370.781	290.133.616.851	354.607.753.930	0,0109	3.865.224.518
46	938.559.224.036	70%	656.991.456.825	295.646.155.571	361.345.301.254	0,0099	3.577.318.482
47	956.391.849.293	70%	669.474.294.505	301.263.432.527	368.210.861.978	0,0089	3.277.076.672
48	974.563.294.429	70%	682.194.306.100	306.987.437.745	375.206.868.355	0,0081	3.039.175.634
49	331.026.665.674	70%	231.718.665.972	104.273.399.687	127.445.266.285	0,0073	930.350.444
	Tổng cộng						1.388.050.573.371

Doanh thu phát triển từ dịch vụ lưu trú khách sạn chiết khấu về thời điểm định giá đất là: **1.388.050.573.371 đồng**.

b3) Doanh thu từ kinh doanh dịch vụ trông giữ xe (DT_{gx}):

***) Số lượng xe bố trí dự kiến:**

Theo Quy hoạch tổng mặt bằng; phương án quy hoạch bảo quản, tu bổ, phục hồi di tích phát huy giá trị di tích được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt và Văn bản số 108/HĐXD-QLDA ngày 05/05/2022 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “Khu di tích quốc gia đặc biệt khu lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An thì dự án được quy hoạch bãi đỗ xe P1 với diện tích khoảng 27.135 m² (bố trí 140 chỗ đỗ xe con và 92 chỗ đỗ xe 45 chỗ); Bãi đỗ xe P2, diện tích khoảng 15.445 m² (bố trí 350 chỗ đỗ xe con và 10 chỗ đỗ xe 45 chỗ).

⇒ Số lượng quy hoạch bãi đỗ xe dự kiến là: Xe ô tô con: 490 chỗ; Xe ô tô 45 chỗ trở lên: 102 chỗ.

***) Giá dịch vụ trông giữ xe:**

Tham khảo Quyết định số 80/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Giá dịch vụ trông giữ xe đối với xe ô tô con và xe khách 45 chỗ trên địa bàn huyện Nam Đàn được quy định như sau:

Tại mục a khoản 1 Điều 2 quy định giá trông giữ xe ban ngày tại các điểm đỗ, bãi trông giữ xe phương tiện công cộng (trừ các phương tiện trông giữ tại các bệnh viện, trường học) do nhà nước đầu tư trên địa bàn các huyện đồng bằng và núi thấp:

- Đối với xe ô tô con 7 chỗ ngồi trở xuống, xe mô tô 3 bánh là: 9.000 đồng/lượt (giá đã bao gồm thuế GTGT).

- Đối với xe khách từ 16 chỗ ngồi trở lên, xe tải và các loại xe chuyên dùng có trọng tải từ 3,5 tấn đến 10 tấn là: 12.000 đồng/lượt (giá đã bao gồm thuế GTGT).

Tại khoản 2 Điều 2 quy định đối với các điểm đỗ, bãi trông giữ xe không do nhà nước đầu tư nhưng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư: Mức giá trông giữ xe tối đa không quá 1,5 lần so với mức giá trông giữ xe quy định tại Điểm a, Điểm c Khoản 1 Điều 2 Quyết định này.

Căn cứ quy định nêu trên, để tối ưu doanh thu dịch vụ trông giữ xe của dự án, đơn vị tư vấn đề xuất mức giá trông giữ xe như sau:

- Đối với xe ô tô con 7 chỗ ngồi trở xuống, xe mô tô 3 bánh là: 9.000 đồng/lượt x 1,5 = 13.500 đồng/lượt.

- Đối với xe khách từ 16 chỗ ngồi trở lên, xe tải và các loại xe chuyên dùng có trọng tải từ 3,5 tấn đến 10 tấn là: 12.000 đồng/lượt x 1,5 = 18.000 đồng/lượt.

***) Số lượt gửi xe:**

Căn cứ mục 2.2.3 khoản 2 Điều 2 Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An thì tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe tầng hầm, bãi đỗ xe được quy hoạch theo hình thức gửi xe theo lượt: trên địa bàn thành phố Vinh 03 lượt/ngày đêm; các khu vực còn lại 02 lượt/ngày đêm.

Doanh thu 1 năm từ dịch vụ trông giữ xe được xác định như sau:

$$DT_{1\text{ năm}} = \text{Số lượng xe} \times \text{Giá trông giữ xe} \times \text{Số lượt gửi trong ngày} \times 365 \text{ ngày}$$

Stt	Loại xe	Số lượng (xe)	Giá trông giữ xe (đ/xe/lượt)	Số lượt gửi trong ngày (lượt)	Doanh thu 1 năm (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)*(4)*(5)*365
1	Xe ô tô con	490	13.500	2	4.828.950.000
2	Xe khách 45 chỗ trở lên	102	18.000	2	1.340.280.000
	Tổng cộng				6.169.230.000
	Tổng doanh thu chưa bao gồm thuế GTGT				5.608.390.909

***) Mức biến động giá kinh doanh dịch vụ trông giữ xe:**

Qua điều tra, khảo sát tại các địa điểm kinh doanh dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn tỉnh Nghệ An như tại các chung cư, chợ, bệnh viện, khu du lịch, trung tâm thương mại... thì mức giá trông giữ xe không có sự biến động trong giai đoạn 5 năm trở về trước tính đến thời điểm định giá đất. Do đó, để có căn cứ ước tính doanh thu phát triển từ dịch vụ trông giữ xe trong vòng đời dự án và để tối ưu phương án giá đất, đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá kinh doanh dịch vụ trông giữ xe là tăng 5% sau mỗi 3 năm trong phương án xác định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

***) Chi phí quản lý vận hành:**

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại điểm 2.1.3 mục 2.1 khoản 2 Điều 2 quy định chi phí quản lý vận hành đối với loại hình trông giữ xe có thu phí như sau: Bằng 5% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá).

Việc ước tính doanh thu phát triển được thực hiện theo từng năm và chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất theo công thức sau:

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm).

Kết quả ước tính doanh thu phát triển từ kinh doanh dịch vụ trông giữ xe của khu đất cần định giá như sau:

Năm	Thu nhập dự kiến	Hệ số tăng giá	Thu nhập hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Thu nhập ròng hàng năm	Hệ số chiết khấu	Doanh thu hàng năm quy về thời điểm định giá
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)*(3)	(5)=5%*(4)	(6)=(4)-(5)	(7)	(8)=(6)*(7)
1	5.608.390.909	1,000	0	0	0	0,9045	0
2	5.608.390.909	1,000	0	0	0	0,8181	0
3	5.608.390.909	1,000	5.608.390.909	280.419.545	5.327.971.364	0,7400	3.942.698.809
4	5.608.390.909	1,050	5.888.810.454	294.440.523	5.594.369.931	0,6693	3.744.311.795
5	5.608.390.909	1,050	5.888.810.454	294.440.523	5.594.369.931	0,6054	3.386.831.556
6	5.608.390.909	1,050	5.888.810.454	294.440.523	5.594.369.931	0,5475	3.062.917.537
7	5.608.390.909	1,103	6.183.250.977	309.162.549	5.874.088.428	0,4952	2.908.848.590
8	5.608.390.909	1,103	6.183.250.977	309.162.549	5.874.088.428	0,4479	2.631.004.207
9	5.608.390.909	1,103	6.183.250.977	309.162.549	5.874.088.428	0,4052	2.380.180.631
10	5.608.390.909	1,158	6.492.413.526	324.620.676	6.167.792.850	0,3665	2.260.496.080
11	5.608.390.909	1,158	6.492.413.526	324.620.676	6.167.792.850	0,3315	2.044.623.330
12	5.608.390.909	1,158	6.492.413.526	324.620.676	6.167.792.850	0,2998	1.849.104.296
13	5.608.390.909	1,216	6.817.034.202	340.851.710	6.476.182.492	0,2712	1.756.340.692
14	5.608.390.909	1,216	6.817.034.202	340.851.710	6.476.182.492	0,2453	1.588.607.565
15	5.608.390.909	1,216	6.817.034.202	340.851.710	6.476.182.492	0,2218	1.436.417.277
16	5.608.390.909	1,276	7.157.885.912	357.894.296	6.799.991.616	0,2006	1.364.078.318
17	5.608.390.909	1,276	7.157.885.912	357.894.296	6.799.991.616	0,1815	1.234.198.478
18	5.608.390.909	1,276	7.157.885.912	357.894.296	6.799.991.616	0,1641	1.115.878.624
19	5.608.390.909	1,340	7.515.780.208	375.789.010	7.139.991.198	0,1485	1.060.288.693
20	5.608.390.909	1,340	7.515.780.208	375.789.010	7.139.991.198	0,1343	958.900.818
21	5.608.390.909	1,340	7.515.780.208	375.789.010	7.139.991.198	0,1215	867.508.931
22	5.608.390.909	1,407	7.891.569.218	394.578.461	7.496.990.757	0,1099	823.919.284
23	5.608.390.909	1,407	7.891.569.218	394.578.461	7.496.990.757	0,0994	745.200.881
24	5.608.390.909	1,407	7.891.569.218	394.578.461	7.496.990.757	0,0899	673.979.469
25	5.608.390.909	1,477	8.286.147.679	414.307.384	7.871.840.295	0,0813	639.980.616
26	5.608.390.909	1,477	8.286.147.679	414.307.384	7.871.840.295	0,0735	578.580.262
27	5.608.390.909	1,477	8.286.147.679	414.307.384	7.871.840.295	0,0665	523.477.380
28	5.608.390.909	1,551	8.700.455.063	435.022.753	8.265.432.310	0,0602	497.579.025
29	5.608.390.909	1,551	8.700.455.063	435.022.753	8.265.432.310	0,0544	449.639.518
30	5.608.390.909	1,551	8.700.455.063	435.022.753	8.265.432.310	0,0492	406.659.270

Năm	Thu nhập dự kiến	Hệ số tăng giá	Thu nhập hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Thu nhập ròng hàng năm	Hệ số chiết khấu	Doanh thu hàng năm quy về thời điểm định giá
31	5.608.390.909	1,629	9.135.477.817	456.773.891	8.678.703.926	0,0445	386.202.325
32	5.608.390.909	1,629	9.135.477.817	456.773.891	8.678.703.926	0,0403	349.751.768
33	5.608.390.909	1,629	9.135.477.817	456.773.891	8.678.703.926	0,0364	315.904.823
34	5.608.390.909	1,710	9.592.251.707	479.612.585	9.112.639.122	0,0329	299.805.827
35	5.608.390.909	1,710	9.592.251.707	479.612.585	9.112.639.122	0,0298	271.556.646
36	5.608.390.909	1,710	9.592.251.707	479.612.585	9.112.639.122	0,0269	245.129.992
37	5.608.390.909	1,796	10.071.864.293	503.593.215	9.568.271.078	0,0244	233.465.814
38	5.608.390.909	1,796	10.071.864.293	503.593.215	9.568.271.078	0,0220	210.501.964
39	5.608.390.909	1,796	10.071.864.293	503.593.215	9.568.271.078	0,0199	190.408.594
40	5.608.390.909	1,886	10.575.457.507	528.772.875	10.046.684.632	0,0180	180.840.323
41	5.608.390.909	1,886	10.575.457.507	528.772.875	10.046.684.632	0,0163	163.760.960
42	5.608.390.909	1,886	10.575.457.507	528.772.875	10.046.684.632	0,0148	148.690.933
43	5.608.390.909	1,980	11.104.230.383	555.211.519	10.549.018.864	0,0133	140.301.951
44	5.608.390.909	1,980	11.104.230.383	555.211.519	10.549.018.864	0,0121	127.643.128
45	5.608.390.909	1,980	11.104.230.383	555.211.519	10.549.018.864	0,0109	114.984.306
46	5.608.390.909	2,079	11.659.441.902	582.972.095	11.076.469.807	0,0099	109.657.051
47	5.608.390.909	2,079	11.659.441.902	582.972.095	11.076.469.807	0,0089	98.580.581
48	5.608.390.909	2,079	11.659.441.902	582.972.095	11.076.469.807	0,0081	89.719.405
49	1.869.463.636	2,183	4.080.804.666	204.040.233	3.876.764.433	0,0073	28.300.380
	Tổng cộng						48.637.458.703

Doanh thu phát triển từ dịch vụ trông giữ xe chiết khấu về thời điểm định giá đất là: **48.637.458.703 đồng**.

b4) Tổng doanh thu phát triển ước tính:

$$DT = DT_{tmdv} + DT_{ks} + DT_{gx}$$

$$= 511.339.038.730 \text{ đồng} + 1.388.050.573.371 \text{ đồng} + 48.637.458.703 \text{ đồng}$$

$$= \mathbf{1.948.027.070.804 \text{ đồng}}$$

c) Ước tính tổng chi phí phát triển

Căn cứ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung các điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) quy định các chi phí trong việc ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất cần định giá bao gồm:

- Các chi phí đầu tư xây dựng:

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

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

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

+ Chi phí quản lý dự án;

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

+ Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất,

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

- Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;”.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

Tổng chi phí phát triển không bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

c1) Chi phí đầu tư xây dựng:

***) Chi phí xây dựng:**

Tại điểm c Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

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

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

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

Tại Công văn số 08.1/2025/CV-TTNA ngày 28/04/2025 của Công ty TNHH MTV Trảng Thi – Nghệ An có nội dung: *Liên quan đến việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng, Dự án có vốn đầu tư ngoài ngân sách Nhà nước nên không yêu cầu có dự toán được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định. Đồng thời, chủ đầu tư hiện không có dự toán dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định và thẩm tra độc lập”.*

Từ các quy định nêu trên, trên cơ sở nội dung tại Công văn số 08.1/2025/CV-TTNA ngày 28/04/2025 Công ty TNHH MTV Trảng Thi – Nghệ An về việc dự án chưa có dự toán xây dựng được thẩm định hoặc thẩm tra do đó việc áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố để thực hiện ước tính chi phí đầu tư xây

dự án là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (*hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng*) được phê duyệt, đơn vị tư vấn vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ xây dựng công bố (*kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023*) để xác định chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án.

Việc điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư xây dựng công trình được công bố khi áp dụng cho công trình cụ thể được thực hiện theo công thức sau:

$$S = S_0 \times K_{tg} \times K_{kv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti}$$

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

S₀: suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng đã công bố;

K_{tg}: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán. Hệ số K_{tg} được xác định bằng chỉ số giá xây dựng;

K_{kv}: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán. Hệ số K_{kv} cho các vùng được công bố ở Phần 4 của Quyết định này;

S_{Ti}: các chi phí bổ sung được phân bổ đối với các khoản mục chi phí cần thiết theo quy định nhưng chưa được tính đến trong suất vốn đầu tư hiện hành hoặc các chi phí giảm trừ được phân bổ đối với các khoản mục chi phí theo quy định không còn phù hợp trong suất vốn đầu tư hiện hành. S_{Ti} được tính trên 1 đơn vị diện tích hoặc công suất năng lực phục vụ phù hợp với đơn vị tính của suất vốn đầu tư S₀; chi phí này được xác định trên cơ sở dữ liệu của công trình cụ thể hoặc tham khảo chi phí của các công trình tương tự đã thực hiện;

n: số lượng các khoản mục chi phí bổ sung;

i: thứ tự các khoản mục chi phí bổ sung.

- Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố:

+ Đối với chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Do Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ xây dựng công bố chưa ban hành đối với loại công trình có cùng mục đích với khu đất cần định giá do đó đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50ha: 9.162 triệu đồng/ha (tương đương 916.200 đồng/m²) (Bảng 58, mục 13300.04).

+ Đối với chi phí xây dựng các hạng mục công trình thương mại dịch vụ áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng: Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm là: 8.093.000 đồng/m² sàn (Bảng 27, mục 11270.01).

+ Đối với chi phí xây dựng công trình khách sạn áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng khách sạn: Khách sạn có tiêu chuẩn 4 sao là: 747.846.000 đồng/giường (Bảng 25, mục 11250.04).

- Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư:

Thời điểm định giá đất tại thời điểm quý 1 năm 2024, trong khi Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố (kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024) được tính toán tại mặt bằng giá quý 4 năm 2023, do đó đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh quy đổi suất vốn đầu tư về thời điểm định giá đất.

Tại điểm 3 Mục I Phần I – Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng quy định:

“3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

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

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

Hệ số K_{tg} được xác định như sau:

$$K_{tg} = I_{tt} / I_{ot}$$

I_{tt} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

I_{ot} : chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

Tham khảo chỉ số giá xây dựng quý 4 năm 2023 và quý 1 năm 2024 được Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An công bố kèm theo các Quyết định:

+ Quyết định số 153/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 11/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 11, 12 và quý 4 năm 2023.

+ Quyết định số 1284/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/04/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc Công bố chỉ số giá xây dựng quý 1 năm 2024 và năm 2023.

Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng công bố được xác định theo nhóm công trình thuộc 5 loại công trình xây dựng: Công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông, công trình thủy lợi) và theo 3 vùng (khu vực). Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính huyện Nam Đàn thuộc trường hợp áp dụng chỉ số giá xây dựng Vùng 1.

Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư xây dựng được xác định như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình		CSG quý 1 năm 2024 so với quý 4 năm 2023
	CSG quý 1 năm 2024 so với năm gốc 2020	CSG quý 4 năm 2023 so với năm gốc 2020	
Công trình hạ tầng kỹ thuật	119,03	119,02	1,0001
Công trình văn hóa	119,84	120,60	0,9937

(Trong đó: Chỉ số giá phần công trình hạ tầng kỹ thuật đề xuất bằng giá trị trung bình chỉ số giá công trình thoát nước và chỉ số giá công trình đường nhựa asphan).

- Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán (K_{tg}):

Tại Bảng 97 Phần 4 ban hành kèm theo Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng quy định hệ số điều chỉnh vùng khi áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình như sau:

Bảng 97. Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư

STT	Loại công trình	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
		Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	Vùng 4	Vùng 5	Vùng 6	Vùng 7	Vùng 8
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG								
6	Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc	0,949	0,938	1,016	1,063	1,062	1,009	0,970	1,052
7	Công trình dịch vụ (khách sạn)	0,952	0,944	1,027	1,069	1,036	1,016	0,959	1,032
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT								
3	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị	0,902	0,907	0,989	1,103	1,060	1,074	0,940	1,089

Theo quy định tại Phần 1 - Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng quy định tỉnh Nghệ An thuộc trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh Vùng 3.

- Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh, quy đổi:

Stt	Loại công trình	Suất vốn đầu tư BXD công bố (đồng/đvt)	Đvt	Hệ số điều chỉnh về địa điểm tính toán	Hệ số điều chỉnh về thời điểm tính toán	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (đồng/đvt)	Suất vốn đầu tư không bao gồm thuế GTGT (đồng/đvt)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(5)*(6)	(8)=(7)/1,1
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50ha	916.200	m ²	0,989	1,0001	906.212	823.829
2	Công trình nhà đa năng số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	8.093.000	m ² sàn	1,016	0,9937	8.170.686	7.427.897
3	Công trình khách sạn có tiêu chuẩn 4 sao	747.846.000	giường	1,027	0,9937	763.199.204	693.817.458

Tổng chi phí xây dựng của dự án ước tính như sau:

Stt	Công trình	Quy mô/ số lượng	Đvt	Suất vốn đầu tư (đồng/đvt)	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)*(5)
1	Khu A - Đất bến bãi đỗ xe, dịch vụ và cây xanh cảnh quan				
	Đất dịch vụ (sửa chữa, bảo dưỡng, cửa hàng tiện ích...)	450	m ² sàn	7.427.897	3.342.553.650
	Đất dịch vụ (siêu thị, trạm dừng nghỉ, cửa hàng tiện ích, sửa chữa, bảo dưỡng...)	1.148	m ² sàn	7.427.897	8.527.225.756
2	Khu B - Đất khu thương mại dịch vụ				
	Đất khu dịch vụ thương mại (chợ hàng thủ công, kios dịch vụ, ăn uống, trung tâm thương mại...)	7.909	m ² sàn	7.427.897	58.747.237.373
	Đất khu dịch vụ thương mại (chợ hàng ẩm thực, kios dịch vụ, ăn uống, nhà hàng, chòi ngắm cảnh...)	7.574	m ² sàn	7.427.897	56.258.891.878
3	Khu C - Đất khu trung tâm văn hóa				
	Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm thông tin, thực nghiệm nông nghiệp, khu trưng bày chuyên đề, trung tâm học tập, thư viện...)	6.253	m ² sàn	7.427.897	46.446.639.941
	Đất công trình văn hóa công cộng (trung tâm biểu diễn nghệ thuật, phòng trưng bày, nhà ngắm cảnh...)	11.192	m ² sàn	7.427.897	83.133.023.224
	Đất trục quảng trường	587	m ² sàn	7.427.897	4.360.175.539
	Đất trạm xe điện	235	m ² sàn	7.427.897	1.745.555.795
4	Khu D - Đất khu dịch vụ du lịch				
4.1	Khu D1 – Đất khu khách sạn nhà vườn				
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn	897	giường	693.817.458	622.354.259.826
	Đất khách sạn				
	Đất khách sạn				
4.2	Khu D2 – Đất khu khách sạn nhà vườn				
	Đất khu nghỉ dưỡng khách sạn, nhà vườn				

Stt	Công trình	Quy mô/ số lượng	Đvt	Suất vốn đầu tư (đồng/đvt)	Thành tiền (đồng)
	Đất khách sạn				
	Đất khách sạn				
4.3	Khu D3 – Khu cắm trại				
	Đất khu dịch vụ thương mại	1.872	m ² sàn	7.427.897	13.905.023.184
	Đất khu cắm trại	1.326	m ² sàn	7.427.897	9.849.391.422
5	Khu E - Đất khu thực nghiệm và bảo tồn nông nghiệp và giao thông chung				
	Đất cây xanh cảnh quan				
	Đất khu sinh thái làng Việt	2.235	m ² sàn	7.427.897	16.601.349.795
	Đất khu thực nghiệm trải nghiệm giá trị nông nghiệp	1.139	m ² sàn	7.427.897	8.460.374.683
6	Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật				
	Công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: hệ thống thoát nước; hệ thống cấp nước; hệ thống cấp điện và các công tác khác như đào bóc lớp đất yếu; san nền; hệ thống giao thông nội bộ; vỉa hè, cây xanh và các chi phí thiết bị gồm: trạm bơm, trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và trang thiết bị phục vụ chiếu sáng, cấp điện, cấp nước	435.677	m ²	823.829	358.923.347.233
	Tổng chi phí xây dựng				1.292.655.049.299

***) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:**

Căn cứ Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định số 3900/QĐ-UBND ngày 28/11/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư và Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng của dự án được quy định như sau:

- Thời gian xây dựng: 02 năm kể từ ngày có quyết định giao đất/ cho thuê đất.
- Tiến độ xây dựng:
 - + Năm thứ 1: 50%
 - + Năm thứ 2: 50%

Từ các số liệu và chỉ tiêu nêu trên, đơn vị tư vấn thực hiện phân bổ chi phí xây dựng theo tiến độ xây dựng như sau:

- Năm thứ 1: 1.292.655.049.299 đồng x 50% = 646.327.524.650 đồng
- Năm thứ 2: 1.292.655.049.299 đồng x 50% = 646.327.524.650 đồng

***) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá:**

Căn cứ Thông tư số 11/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Tại Phụ lục I Phần II mục 2.5 hướng dẫn việc xác định chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá như sau: Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình theo tiến độ thực hiện dự án và mức độ giá bình quân của chỉ số giá xây dựng 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và có tính đến xu hướng biến động của yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế.

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định theo công thức sau:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^T (V_t - L_{vayt}) [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

- T: độ dài thực hiện dự án đầu tư xây dựng, $T > 1$ (năm);
- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch thực hiện dự án, $t = 1 \div T$;
- V_t : vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;
- L_{vayt} : chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;
- I_{XDCTbq} : chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^T \frac{I_{n+1}}{I_n}}{T}$$

Trong đó:

- + T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTbq});
- + I_n : chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
- + I_{n+1} : chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);
- + $\pm \Delta I_{XDCT}$: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

Chỉ số giá liên hoàn bình quân (I_{XDCTbq}) xác định được là: 1,067

(Chi tiết xem Phụ lục kèm theo)

- Chi phí dự phòng:

Năm thứ 1: $646.327.524.650 \text{ đồng} \times (1,067^1 - 1) = 43.303.944.152 \text{ đồng}$

Năm thứ 2: $646.327.524.650 \text{ đồng} \times (1,067^2 - 1) = 89.509.252.561 \text{ đồng}$

Việc ước tính chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất được thực hiện theo công thức sau:

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

Trong đó:

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

- r là tỷ lệ chiết khấu;

- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

Tổng chi phí đầu tư xây dựng ước tính được như sau:

Khoản chi phí	Giá trị phân bổ (đồng)	
	Năm thứ 1	Năm thứ 2
Chi phí xây dựng	646.327.524.650	646.327.524.650
Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	43.303.944.152	89.509.252.561
Tổng cộng	689.631.468.802	735.836.777.211
Hệ số chiết khấu	$1/(1+10,56\%)^1$	$1/(1+10,56\%)^2$
Chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất	623.762.182.346	601.984.667.658
Tổng chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất		1.225.746.850.004

c2) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại điểm 2.1.2 mục 2.1 khoản 2 Điều 2 quy định: Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% tổng doanh thu trước thuế của thửa đất, khu đất cần định giá.

$$CP_{kd} = 1\% \times \text{Doanh thu}$$

$$= 1\% \times 1.948.027.070.804 \text{ đồng}$$

$$= 19.480.270.708 \text{ đồng}$$

c3) Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến chi phí vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại điểm 2.1.4 mục 2.1 khoản 2 Điều 2 quy định: Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 20% nhân với tổng chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất,

khu đất cần định giá.

$$\begin{aligned}LN_{\text{NĐT}} &= 20\% \times (CP_{\text{xd}} + CP_{\text{kd}} + V_n) \\&= 20\% \times (1.225.746.850.004 \text{ đồng} + 19.480.270.708 \text{ đồng} + V_n) \\&= 249.045.424.142 \text{ đồng} + 0,2 \times V_n\end{aligned}$$

c4) Tổng chi phí phát triển ước tính:

$$\begin{aligned}CP &= CP_{\text{XD}} + CP_{\text{kinh doanh}} + LN_{\text{NĐT}} \\&= 1.225.746.850.004 \text{ đồng} + 19.480.270.708 \text{ đồng} + 249.045.424.142 \text{ đồng} + \\&0,2 \times V_n \\&= 1.494.272.544.854 \text{ đồng} + 0,2 \times V_n\end{aligned}$$

d) Xác định giá đất của khu đất cần định giá

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

$$\begin{array}{rcll} \text{Giá trị quyền sử dụng} & & & \\ \text{đất của thửa đất, khu} & = & \text{Tổng doanh thu} & - \\ \text{đất cần định giá (V}_n\text{)} & & \text{phát triển} & \text{Tổng chi phí} \\ & & & \text{phát triển} \end{array}$$

$$V_n = 1.948.027.070.804 \text{ đồng} - (1.494.272.544.854 \text{ đồng} + 0,2 \times V_n)$$

$$\Rightarrow 1,2 \times V_n = 1.948.027.070.804 \text{ đồng} - 1.494.272.544.854 \text{ đồng}$$

$$\Rightarrow 1,2 \times V_n = 453.754.525.950 \text{ đồng}$$

$$\Rightarrow V_n = 378.128.771.625 \text{ đồng}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Giá đất của khu đất} &= \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích khu đất cần định giá}} \\ \text{cần định giá} & \\ \text{Giá đất} &= 378.128.771.625 \text{ đồng} / 435.677,00 \text{ m}^2 = 867.911 \text{ đồng/m}^2. \end{aligned}$$

9.2. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An cung cấp. Căn cứ Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An và Công văn số 2708/SNNMT-KHTC ngày 16/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An, đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất đối với khu đất được UBND tỉnh Nghệ An cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc “*Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh*” tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Kết quả định giá đất:

Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
Khu đất được UBND tỉnh Nghệ An cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc <i>“Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”</i> tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An	435.677,00	867.911

Giá đất của khu đất được UBND tỉnh Nghệ An cho Công ty TNHH Một thành viên Trảng Thi – Nghệ An thuê đất để thực hiện Dự án Khu du lịch văn hóa thuộc ***“Khu di tích quốc gia đặc biệt lưu niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh”*** tại xã Kim Liên, huyện Nam Đàn, tỉnh Nghệ An tại thời điểm định giá đất là: **867.911 đồng/m² (Tám trăm sáu mươi bảy nghìn, chín trăm mười một đồng trên một mét vuông).**

10. Các điều kiện và hạn chế kèm theo kết quả định giá đất

10.1. Các điều kiện kèm theo kết quả định giá đất

- Kết quả tư vấn định giá đất cụ thể là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định khi Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Kết quả định giá đất nêu trên được xác định trên cơ sở căn cứ nội dung yêu cầu của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An tại Thông báo số 714/TB-HĐTĐGD ngày 29/8/2025 và Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026.

- Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này không có giá trị trong việc xác lập quyền sở hữu tài sản, không thay thế quyết định của các bên liên quan đến tài sản định giá và việc quyết định mức giá cuối cùng là do cơ quan có thẩm quyền quyết định. VPC không có trách nhiệm giải quyết bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến vấn đề nêu trên.

- Kết quả định giá đất được VPC xác định bằng phương pháp thặng dư trên cơ sở ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển theo các chỉ tiêu quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong đó, tổng chi phí phát triển của phương pháp này không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Kết quả định giá đất được xây dựng trên cơ sở hồ sơ, tài liệu có liên quan đến khu đất cần định giá được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An cung cấp (nêu tại phần căn cứ pháp lý tài sản cần định giá). Khách hàng chịu trách nhiệm về tính pháp lý và đầy đủ của hồ sơ, tài liệu đã cung cấp, VPC không chịu trách nhiệm trong trường hợp kết quả định giá đất có thể thay đổi do khách hàng không cung cấp đầy đủ

hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất cần định giá.

- Kết quả định giá đất chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng định giá đất hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định.

- Kết quả định giá đất chỉ phục vụ cho mục đích định giá đất duy nhất nêu trong hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. VPC không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng kết quả định giá đất này cho bất kỳ mục đích nào khác.

10.2. Những hạn chế của kết quả định giá đất

- Tại thời điểm và địa điểm định giá đất, các thông tin về giao dịch bất động sản rất hạn chế, không được công bố rộng rãi, ảnh hưởng đến mức độ đa dạng thông tin của các tài sản so sánh.

- Kết quả định giá đất chỉ được xác nhận khi và chỉ khi nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng chủ trương đầu tư, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Kết quả định giá đất chỉ được xác nhận tại thị trường, thời điểm và địa điểm định giá đất với các chính sách quản lý của Nhà nước có liên quan. Trong trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường có nhiều biến động có thể làm kết quả định giá đất thay đổi.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

Lê Văn Chung

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

PHÓ GIÁM ĐỐC



Hồ Công Hiếu

Phụ lục: Chỉ số trượt giá xây dựng

Loại công trình: Công trình văn hóa

TT	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Giá trị	Ghi chú
I	Chỉ số giá các năm (năm gốc 2020=100)				
1	Chỉ số giá xây dựng năm 2020	a1		100,00	Chỉ số giá xây dựng công trình Vùng 1 (TP Vinh, Hưng Nguyên, Nghi Lộc, Nam Đàn, Đô Lương, Yên Thành, Diễn Châu)
2	Chỉ số giá xây dựng năm 2021	a2	Quyết định số 319/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 21/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	105,16	
3	Chỉ số giá xây dựng năm 2022	a3	Quyết định số 89/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	119,33	
4	Chỉ số giá xây dựng năm 2023	a4	Quyết định số 1284/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/04/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	120,93	
II	Chỉ số trượt giá liên hoàn (năm sau/ năm trước)				
1	Năm 2021/2020	b1	a2/a1	1,052	
2	Năm 2022/2021	b2	a3/a2	1,135	
3	Năm 2023/2022	b3	a4/a3	1,013	
III	Chỉ số trượt giá bình quân	c	(b1+b2+b3)/3	1,067	



PHỤ LỤC ẢNH KÈM THEO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
(Số: 72/CT-ĐGD-VPC, ngày 19/3/2026 của VPC)



Hình 1: Hiện trạng khu đất cần định giá



Hình 2: Hiện trạng đường QL46 tiếp giáp khu đất cần định giá

Phiếu số 4

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ MẶT BẰNG

1. Nguồn thông tin: Đa tầng thuê mặt bằng kinh doanh giữa Công ty TNHH THE...
Group và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh
Việt
2. Vị trí, địa điểm: Tòa nhà Hùng Nguyễn Center
Đa chi: Quốc lộ 46, Thủ trấn Hùng Nguyễn, huyện Hùng Nguyễn
3. Tầng thuê: Tầng 1 4. Diện tích cho thuê: 100,0 m²
5. Thời hạn thuê: Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2028
6. Giá thuê: 16.000.000 đồng
Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT
- Phương thức thanh toán:
- Thời hạn thanh toán:
7. Mục đích sử dụng: Cho thuê văn phòng
8. Các thông tin ảnh hưởng đến giá thuê mặt bằng:
- Quy mô - kết cấu tòa nhà: Tòa nhà 6 tầng, kết cấu BTCT, vật liệu xây dựng...
hoàn thiện chất lượng tốt
 - Tiện nghi tòa nhà: Có bể bơi, nhà để xe, nước sạch, hệ thống phòng cháy
chống cháy đầy đủ
9. Thông tin khác (nếu có):

Ngày 30 tháng 15 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

Phiếu số 2



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ MẶT BẰNG

1. Nguồn thông tin: Hệ thống thuê mặt bằng kinh doanh quốc gia Công ty TNHH SX và TM Thương Du Phát và Công ty TNHH Sài Gòn VEWONG
2. Vị trí, địa điểm: Tòa nhà Du Phát Complex
Đu. Ch.: Đại lộ Vĩnh - Cửu Lộ, xã Nghi Phú, TP. Vinh, tỉnh Nghệ An
3. Tầng thuê: Tầng 1 4. Diện tích cho thuê: 38 m²
5. Thời hạn thuê: Từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/02/2024
6. Giá thuê: 6.000.000 đồng
Cho thuê trọn gói thuê GTGT
- Phương thức thanh toán:
- Thời hạn thanh toán:
7. Mục đích sử dụng: Cho thuê văn phòng
8. Các thông tin ảnh hưởng đến giá thuê mặt bằng:
- Quy mô - kết cấu tòa nhà: Tòa nhà 6 tầng, kết cấu BTCT, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt
 - Tiện nghi tòa nhà: Có bể bơi, nhà, sân, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ
9. Thông tin khác (nếu có):

Ngày 30 tháng 05 năm 2018

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

Phiếu số 3



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ MẶT BẰNG

1. Nguồn thông tin: Hợp đồng thuê mặt bằng Kinh doanh giữa Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty CP An ninh văn tại Cai Ngang
2. Vị trí, địa điểm: Nhà nhà Kichen
Đoạn: Đại lộ Vĩnh - Cửu Lộ, xã Ngã Phũ, TP Vĩnh, tỉnh Nghệ An
3. Tầng thuê: Tầng 5
4. Diện tích cho thuê: 47 m²
5. Thời hạn thuê: Từ ngày 31/03/2023 đến 30/04/2026
6. Giá thuê: 6.875.000 đồng
Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT
- Phương thức thanh toán:
- Thời hạn thanh toán:
7. Mục đích sử dụng: Cho thuê văn phòng
8. Các thông tin ảnh hưởng đến giá thuê mặt bằng:
 - Quy mô - kết cấu tòa nhà: Nhà nhà 6 tầng, kết cấu BTCT, vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt
 - Tiện nghi tòa nhà: Có bể bơi, nhà để xe, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ
9. Thông tin khác (nếu có):

Ngày ...30 tháng ...05 năm ...2025.

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lô Văn Chung

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ PHÒNG LƯU TRÚ

1. Nguồn thông tin: Khách sạn Đức Tài
2. Thời điểm thu thập: 07/2024
2. Vị trí, địa điểm: Khách sạn Sài Gòn - Kim Liên
- Địa chỉ: Số 25, đường Quang Trung, TP. Huế, tỉnh Nghệ An
3. Loại phòng: Phòng tiêu chuẩn (2 giường đơn hoặc 1 giường đôi)
4. Diện tích: 26m²
6. Giá thuê: 1.750.000.000 đồng / Phòng / ngày đêm (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
8. Các thông tin ảnh hưởng đến giá thuê:
- Thiết kế kiến trúc: Thiết kế kiến trúc đẹp, nổi bật, thiết kế hiện đại, hợp lý, sang trọng.
 - Trang thiết bị tiện nghi: Trang thiết bị hiện đại, tiện nghi, bền bỉ, hợp lý; mẫu sắc lịch lãm, sang trọng.
 - Dịch vụ tiện ích: Có phòng họp, hồ bơi; quầy bar, nhà hàng, bãi đỗ; Khu thể thao thể thao như phòng tập gym, yoga.
 - Chất lượng phục vụ: Có quy trình phục vụ khách sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ; đảm bảo chất lượng chuyên nghiệp; phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận.
 - Tiện ích khu vực xung quanh, giao thông công cộng: Khu vực nổi bật, thành phố, mặt đường đẹp, tập trung đông đúc; gần các bến xe bus, ga, đường; có nhiều loại phương tiện đi qua.

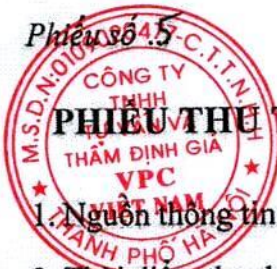
Ngày 30 tháng 05 năm 2024

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

Phiếu số 5



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ PHÒNG LƯU TRÚ

1. Nguồn thông tin: Khảo sát thực tế
2. Thời điểm thu thập: 01/2024
3. Vị trí, địa điểm: Khách sạn Mường Thanh Phường Đông
Đa Đa: Số 02 đường Trường Thi, TP Vinh, tỉnh Nghệ An
3. Loại phòng: Phòng tiêu chuẩn (2 giường đôi hoặc 4 giường đơn)
4. Diện tích: 30 m²
6. Giá thuê: 1.800.000 đồng / Phòng / ngày đêm (Giá thuê đã bao gồm thuế GST)
8. Các thông tin ảnh hưởng đến giá thuê:
 - Thiết kế kiến trúc: Thiết kế kiến trúc đẹp, nội ngoại thất bài trí hợp lý, sang trọng
 - Trang thiết bị tiện nghi: Trang thiết bị chất lượng cao, tiện nghi, bài trí hợp lý màu sắc hài hòa đồng bộ
 - Dịch vụ tiện ích: Có phòng họp, hồ bơi, quầy bar, nhà hàng, bãi đỗ xe; Khu thể dục thể thao như phòng tập gym, yoga
 - Chất lượng phục vụ: Có quy trình phục vụ khách sạn; phục vụ đúng quy trình nghiệp vụ; nhân viên chuyên nghiệp; phục vụ chu đáo giữa các bộ phận
 - Tiện ích khu vực xung quanh, giao thông công cộng: Khu vực nội thành thành phố; mật độ dân cư tập trung đông đúc; gần đến xe bus, ngân hàng; có nhà loại hình công ty đi qua

Ngày 30 tháng 05 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ PHÒNG LƯU TRÚ

1. Nguồn thông tin: Khảo sát thực tế
2. Thời điểm thu thập: 01/2024
2. Vị trí, địa điểm: Khách sạn Lam Giang
Địa chỉ: Số 13, Tầng Quang Trung, TP Vinh, tỉnh Nghệ An
3. Loại phòng: Phòng đôi Chuẩn (2 giường đơn hoặc 01 giường đôi)
4. Diện tích: 26 m²
6. Giá thuê: 1.000.000 đ/ph/người (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT)
8. Các thông tin ảnh hưởng đến giá thuê:
- Thiết kế kiến trúc: Thiết kế kiến trúc phù hợp với yêu cầu kinh doanh, nội ngoại thất đẹp, thiết kế, bài trí trang trí hợp lý
 - Trang thiết bị tiện nghi: Chất lượng khá, bố trí hợp lý, hoạt động tốt
 - Dịch vụ tiện ích: Có phòng họp nhỏ sang; không có bể bơi, không có khu vực thể dục thể thao
 - Chất lượng phục vụ: Phục vụ đúng với quy trình nghiệp vụ
 - Tiện ích khu vực xung quanh, giao thông công cộng: Khu vực nội thành thuận tiện, mật độ dân cư tập trung đông đúc, gần trạm xe bus, ngân hàng; có nhiều loại hình công cộng đi qua
- Ngày 30... tháng 05... năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung