



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 2025/12/VPC-STN ngày 29/9/2025;

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 hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 29 tháng 7 năm 2025.

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 thẳng 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

Hồ Công Hiếu

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cảnh Sơn

PHỤ LỤC I



(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 70/CT-ĐGD-VPC, ngày 16/3/2026 của VPC)

1. Cơ sở định giá đất:

Quyết định số 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

- Văn bản số 145/UBND-CN ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

- Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc đính chính nội dung tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 08/2021/HĐ-ĐAĐT giữa UBND thành phố Vinh (Cơ quan nhà nước được ủy quyền ký hợp đồng) và Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Eurowindow Holding và Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý dự án số 1 (Nhà đầu tư) về việc thực hiện Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và các Phụ lục hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 16/2021/PLHĐ-ĐAĐT ngày 12/11/2021 và Phụ lục hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/2024/PLHĐ-ĐAĐT ngày 20/09/2024.

- Công văn số 2980/SXD.KTQH ngày 27/9/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

- Văn bản số 145/SXD-TĐDA ngày 07/3/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng dự án: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Hồ sơ Thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An thẩm định.

- Văn bản số 3170/QLĐĐ-KTPTQĐ ngày 08/12/2025 của Cục Quản lý đất đai về việc xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư;

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 331/BĐĐC/VPĐK được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 04/01/2024;

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 319/2025/BĐĐC/VPĐK được Sở Nông nghiệp và Môi

trường phê duyệt ngày 05/6/2025.

- Công văn số 132/2025/CV-ESC ngày 11/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay thuộc phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An;

- Thông báo số 1166/TB-HĐTĐGD ngày 31/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về kết quả thẩm định phương án giá đất của khu đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An về việc giao Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn tính thêm phương án giá đất theo thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng thẩm định, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh đối với phương án giá đất Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) (giao đất đợt 2);

- Thông báo số 75/TB-HĐTĐGD ngày 02/02/2026 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 thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) (giao đất đợt 2);

- 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 951/SXD-TĐDA ngày 04/02/2026 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp công văn số 1331/SNNMT-KHTC ngày 02/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thực hiện kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại phiên họp ngày 30/01/2026;

- Văn bản số 1569/SNNMT-KHTC ngày 05/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc rà soát, tính toán giá đất dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) theo kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại phiên họp ngày 30/01/2026.

- Công văn số 12683/SNNMT-KHTC ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc tính toán mức giá đất cụ thể khu đất Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City thực hiện dự án tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (UBND tỉnh giao đất đợt 2 tại QĐ số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025) theo ý kiến kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất 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, ranh giới khu đất:

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An). Ranh giới xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp (Dự án khu nhà ở mới);
- + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch (Trần Nguyên Hãn kéo dài);
- + Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu phường Đông Vĩnh;
- + Phía Tây giáp: Sông Kè Gai (phường Cửa Nam).

- Quy hoạch sử dụng đất:

			Theo quy hoạch chi tiết được duyệt (QĐ 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An)				Giao đất đợt 2 (ngày 29/7/2025)	
			Số lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Số lô	Diện tích (m ²)
1		Khu xây dựng công trình hỗn hợp		17.792,70				17.792,70
	HH-01	Khu số 1		8.878,00	20	60		8.878,00
	HH-02	Khu số 2		8.914,70		60		8.914,70
2		Đất xây dựng khu nhà ở xã hội		19.029,71				441,10
	CT-01	Khu số 1		11.271,78	12-15	50		
	CT-02	Khu số 2		7.757,93	12-15	50		
3		Đất xây dựng khu nhà ở mới	761	115.102,12			34	3.894,00
	BT	Đất xây dựng nhà ở biệt thự	121	32.228,55	3	65	0	0
	LK	Đất xây dựng nhà ở liền kề	640	82.873,57	4	90	34	3.894,00
6	OC	Đất xây dựng nhà ở hiện hữu		65.210,89	1-4	60		0
7	CC	Đất xây dựng nhà văn hóa		2.720,34	1-2	60		43,30
8	GD	Đất xây dựng khu giáo dục (Mầm non, THCS)		19.255,44				6,80
	GD-01	Trường mầm non		5.838,82	1-3	40		0
	GD-02	Trường THCS		13.416,61	1-4	40		6,80
9	CXTT	Đất xây dựng khu cây xanh, TDTT		34.871,58				43,70
	TT	Khu trung tâm thể dục thể thao khu vực		19.820,40	1-2	15		18,70
	CX	Khu cây xanh thể dục thể thao trong các tiểu khu ở		15.051,18				25,0
10	HTKT	Đất xây dựng khu HTKT đầu mối		1.227,00				199,10
11	GT	Đất giao thông, bãi đậu xe		103.293,32				2.576,4
		Tổng cộng		378.503,10				24.997,10

- Diện tích giao đất, hình thức giao đất, mục đích sử dụng đất (theo Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 và đính chính tại Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An):

Tổng diện tích giao đất (đợt 2) là: 24.997,10 m². Trong đó:

+ Diện tích giao đất ở tại đô thị có thu tiền sử dụng đất là 21.686,70 m² (bao gồm 3.894,0 m² đất ở đô thị để xây dựng khu nhà ở thấp tầng và 17.792,70 m² đất ở đô thị để xây dựng Nhà ở chung cư kết hợp

thương mại dịch vụ);

* Diện tích giao đất ở tại đô thị có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 441,1 m² để xây dựng nhà ở xã hội;

* Diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất là 2.869,3 m² để sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không kinh doanh.

- **Thời hạn sử dụng đất:** 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất cho Nhà đầu tư (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư). Đối với các lô (thửa) đất ở thuộc dự án, người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài.

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 giao đất cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 (đính chính tại Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025) để Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.

Kết quả định giá đất:

Đvt: đồng/m²

Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích	Giá đất
Phần diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Nghệ An (đính chính tại Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025)	21.686,70 m ²	13.268.220

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 giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất.

- Kết quả định giá đất nêu trên được xác định trên cơ sở căn cứ nội dung yêu cầu tại 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.

- 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 cần 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 thẳng dư dựa trên cơ sở ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển được thực hiện theo quyết định giao đất. Trong đó, việc ước tính

tổng chi phí đầu tư xây dựng của phương pháp này không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ của các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến tài sản cần định giá đã cung cấp cho VPC trong quá trình định giá. Phương án giá đất nêu trên được VPC xây dựng trên cơ sở hồ sơ, tài liệu khách hàng đã cung cấp (nêu tại phần căn cứ pháp lý tài sản cần định giá), 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 của hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần định giá cho VPC.

- 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 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, các thông tin về giao dịch bất động sản rất hạn chế, ảnh hưởng đến mức độ đa dạng của các thông tin đầu vào để định giá đất.

- 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 có thể làm cho các mức giá nêu trên 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 16 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 70/CT-ĐGD-VPC, ngày 16/3/2026 của VPC)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá

Khu đất được UBND tỉnh Nghệ An giao đất cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, 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 hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất.

3. Thời điểm định giá đất

Ngày 29 tháng 7 năm 2025 (thời điểm UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 197/QĐ-UBND về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Thành Vinh, 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 Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- 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 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 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 409/QĐ – BXD ngày 11/4/2025 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 2024;

- Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

- Quyết định số 57/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Vinh;

- Quyết định số 17/2022/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 57/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn thành phố Vinh giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024;

- Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 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;

- 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 241/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc Công bố chỉ số giá xây dựng quý 4 năm 2024 và năm 2024;

- Quyết định số 7638/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 15/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc Công bố chỉ số giá xây dựng quý 3 năm 2025;

- 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 2025/12/VPC-STN ngày 29/9/2025 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 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

- Văn bản số 145/UBND-CN ngày 09/01/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Hồ sơ mời sơ tuyển lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 203/QĐ-UBND ngày 22/01/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 386/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất (đợt 1) cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

- Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất (đợt 2) cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc đính chính nội dung tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 08/2021/HĐ-ĐAĐT giữa UBND thành phố Vinh (Cơ quan nhà nước được ủy quyền ký hợp đồng) và Liên danh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Eurowindow Holding và Công ty Cổ phần Xây dựng và Quản lý dự án số 1 (Nhà đầu tư) về việc thực hiện Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An và các Phụ lục hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 16/2021/PLHĐ-ĐAĐT ngày 12/11/2021 và Phụ lục hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 01/2024/PLHĐ-ĐAĐT ngày 20/09/2024.

- Công văn số 2980/SXD.KTQH ngày 27/9/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất: Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh.

- Văn bản số 145/SXD-TĐDA ngày 07/3/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo NCKT đầu tư xây dựng dự án: Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;

- Hồ sơ Thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An thẩm định.

- Văn bản số 3170/QLĐĐ-KTPTQĐ ngày 08/12/2025 của Cục Quản lý đất đai về việc xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư;

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 331/BĐĐC/VPĐK được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 04/01/2024;

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 319/2025/BĐĐC/VPĐK được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt ngày 05/6/2025.

- Công văn số 132/2025/CV-ESC ngày 11/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay thuộc phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An;

- Thông báo số 1166/TB-HĐTĐGD ngày 31/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về kết quả thẩm định phương án giá đất của khu đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An về việc giao Sở Nông nghiệp và Môi trường phối hợp với đơn vị tư vấn tính thêm phương án giá đất theo thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng thẩm định, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh đối với phương án giá đất Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) (giao đất đợt 2);

- Thông báo số 75/TB-HĐTĐGD ngày 02/02/2026 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 thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) (giao đất đợt 2);

- 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 951/SXD-TĐDA ngày 04/02/2026 của Sở Xây dựng về việc phúc đáp công văn số 1331/SNNMT-KHTC ngày 02/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thực hiện kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại phiên họp ngày 30/01/2026;

- Văn bản số 1569/SNNMT-KHTC ngày 05/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc rà soát, tính toán giá đất dự án Khu đô thị mới tại phường Đông

Vĩnh và phường Cửa Nam (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) theo kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại phiên họp ngày 30/01/2026.

- Công văn số 12683/SNNMT-KHTC ngày 31/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc tính toán mức giá đất cụ thể khu đất Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City thực hiện dự án tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (UBND tỉnh giao đất đợt 2 tại QĐ số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025) theo ý kiến kết luận của Hội đồng thẩm định giá đất 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, ranh giới khu đất:

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An). Ranh giới xác định cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Đất nông nghiệp (Dự án khu nhà ở mới);
- + Phía Nam giáp: Đường quy hoạch (Trần Nguyên Hãn kéo dài);
- + Phía Đông giáp: Đất nông nghiệp, khu dân cư hiện hữu phường Đông Vĩnh;
- + Phía Tây giáp: Sông Ké Gai (phường Cửa Nam).

- Quy hoạch sử dụng đất:

TT	Ký hiệu	Thành phần sử dụng đất	Theo quy hoạch chi tiết được duyệt (QĐ 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An)				Giao đất đợt 2 (ngày 29/7/2025)	
			Số lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Số lô	Diện tích (m ²)
1		Khu xây dựng công trình hỗn hợp		17.792,70				17.792,70
	HH-01	Khu số 1		8.878,00	20	60		8.878,00
	HH-02	Khu số 2		8.914,70		60		8.914,70
2		Đất xây dựng khu nhà ở xã hội		19.029,71				441,10
	CT-01	Khu số 1		11.271,78	12-15	50		
	CT-02	Khu số 2		7.757,93	12-15	50		
3		Đất xây dựng khu nhà ở mới	761	115.102,12			34	3.894,00
	BT	Đất xây dựng nhà ở	121	32.228,55	3	65	0	0

TT	Ký hiệu	Thành phần sử dụng đất	Theo quy hoạch chi tiết được duyệt (QĐ 5457/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Nghệ An)				Giao đất đợt 2 (ngày 29/7/2025)	
			Số lô	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Số lô	Diện tích (m ²)
		biệt thự						
	LK	Đất xây dựng nhà ở liền kề	640	82.873,57	4	90	34	3.894,00
6	OC	Đất xây dựng nhà ở hiện hữu		65.210,89	1-4	60		0
7	CC	Đất xây dựng nhà văn hóa		2.720,34	1-2	60		43,30
8	GD	Đất xây dựng khu giáo dục (Mầm non, THCS)		19.255,44				6,80
	GD-01	Trường mầm non		5.838,82	1-3	40		0
	GD-02	Trường THCS		13.416,61	1-4	40		6,80
9	CXTT	Đất xây dựng khu cây xanh, TDTT		34.871,58				43,70
	TT	Khu trung tâm thể dục thể thao khu vực		19.820,40	1-2	15		18,70
	CX	Khu cây xanh thể dục thể thao trong các tiểu khu ở		15.051,18				25,0
10	HTKT	Đất xây dựng khu HTKT đầu mối		1.227,00				199,10
11	GT	Đất giao thông, bãi đậu xe		103.293,32				2.576,4
		Tổng cộng		378.503,10				24.997,10

- Diện tích giao đất, hình thức giao đất, mục đích sử dụng đất (theo Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 và đính chính tại Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An):

Tổng diện tích giao đất (đợt 2) là: 24.997,10 m². Trong đó:

+ Diện tích giao đất ở tại đô thị có thu tiền sử dụng đất là 21.686,70 m² (bao gồm 3.894,0 m² đất ở đô thị để xây dựng khu nhà ở thấp tầng và 17.792,70 m² đất ở đô thị để xây dựng Nhà ở chung cư kết hợp thương mại, dịch vụ);

+ Diện tích giao đất ở tại đô thị có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất, chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 441,1 m² để xây dựng nhà ở xã hội;

+ Diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất là 2.869,3 m² để sử dụng vào

mục đích xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội không kinh doanh.

- **Thời hạn sử dụng đất:** 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất cho Nhà đầu tư (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư). Đối với các lô (thửa) đất ở thuộc dự án, người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài.

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

Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;
- đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);
- e) Hiện trạng môi trường, an ninh;
- g) Thời hạn sử dụng đất;
- h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.”

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; các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá bao gồm:

- Vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An); cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1,5km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 5km; cách sân bay Vinh khoảng 7km.

- Điều kiện về giao thông:

Quy mô mặt cắt các tuyến đường giao thông của dự án như sau:

TT	Tên tuyến đường	Quy mô mặt cắt ngang			
		Lòng đường	Vĩa hè	Bulva	Nền đường

1	Đường liên khu vực (Trục bao Tây)	2x10,0m	2x6,0m	4,0m	36,0m
2	Đường Trần Nguyên Hãn	2x10,0m	2x6,0m	4,0m	36,0m
3	Đường quy hoạch 24m	12,0m	2x6,0m		24,0m
4	Đường quy hoạch 18m	9,0m	2x4,5m		18,0m
5	Đường quy hoạch 12m	6,0m	2x3,0m		12,0m

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện:

+ Cấp điện: Nguồn điện cấp từ trạm nguồn phân phối Hưng Đông qua tuyến đường dây 22kV theo đường quy hoạch.

+ Cấp nước: Nguồn nước cấp được lấy từ đường ống cấp nước sạch trên tuyến đường quy hoạch 36m của nhà máy nước Hưng Vĩnh (công suất 120.000 m³/ngày.đêm).

- Diện tích, hình thể:

Về diện tích: Tổng diện tích toàn bộ khu đất thực hiện dự án là 378.503,10m² trong đó khu nhà ở thấp tầng (nhà ở liền kề và biệt thự) có tổng diện tích 115.102,12m² được bố trí thành 761 lô: Nhà ở biệt thự có tổng diện tích đất 32.228,55m², diện tích các lô đất từ 250,0m² – 413,69m²; nhà ở liền kề kết hợp thương mại có tổng diện tích 20.521,58m², diện tích các lô từ 120,0m² – 208,46m²; nhà ở liền kề có tổng diện tích 62.351,99m², diện tích các lô từ 120,0m² – 216,6m².

Hình thể: Các lô đất ở có hình thể vuông vức.

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

Công trình nhà ở thấp tầng: Nhà ở biệt thự có mật độ xây dựng tối đa 65%, tầng cao 3 tầng. Nhà ở liền kề có mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 4 tầng.

Công trình hỗn hợp (thương mại kết hợp nhà ở chung cư): Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 20 tầng.

Công trình nhà văn hóa: Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 1-2 tầng.

Công trình trường mầm non: Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 1-3 tầng; công trình trường trung học cơ sở: mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 1-4 tầng.

- Hiện trạng an ninh, môi trường:

Khu đất cần định giá được quy hoạch trên phần diện tích đất canh tác nông nghiệp, gần khu vực nghĩa trang Nam Cung, cảnh quan, môi trường sống bị ảnh hưởng.

- Thời hạn sử dụng đất:

Thời hạn sử dụng đất là 50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất cho Nhà đầu tư (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư). Đối với các lô đất ở thuộc dự án người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở được sử dụng ổn định lâu dài.

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

Các lô (thửa) đất xây dựng nhà ở thấp tầng và căn hộ chung cư cao tầng thuộc dự án phù hợp với nhu cầu phổ biến để ở, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán tại

nhượng trên thị trường và giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước tại khu vực lân cận khu đất cần định giá. Thông tin thu thập được như sau:

- Các thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí trên thị trường tại khu vực lân cận khu đất cần định giá:
(nguồn thông tin từ Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp)

Stt	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa số	Tờ bản đồ	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Ngọc Hải và bà Trần Thị Phụng	Ông Võ Văn Đức	70	28	152,9	705.000.000	01/2024	Đường Nguyễn Xuân Linh, khối Vĩnh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
2	Ông Mai Chí Trung và bà Đinh Thị Ngọc	Ông Nguyễn Trần Hoàng	77	28	145,9	650.000.000	12/2024	Đường Nguyễn Xuân Linh, khối Vĩnh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
3	Ông Lương Ánh Dương	Ông Đinh Văn Hùng và bà Nguyễn Thị Thanh Hải	29	28	139,7	660.000.000	02/2025	Đường dân cư, khối Vĩnh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
4	Bà Trần Thị Cẩm Hằng	Ông Trần Anh Dũng	68	28	121,5	580.000.000	03/2025	Đường Nguyễn Xuân Linh, khối Vĩnh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
5	Ông Phan Kim Chiến	Ông Nguyễn Đức Thành và bà Lê Thị Thủy Hằng	144	28	85,9	160.000.000	04/2025	Đường dân cư, khối Vĩnh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
6	Ông Nguyễn Bá Yên và bà Lê Thị Thủy	Ông Lê Ngọc Long và bà Nguyễn Thị Nhung	145	28	81,9	200.000.000	05/2025	Đường dân cư, khối Vĩnh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
7	Ông Nguyễn Đầu Hào và bà Lê Thị Hoa	Bà Nguyễn Thị Nguyệt Hà	03	29	67,1	800.000.000	02/2024	Đường Nguyễn Trường Tộ, khối Vĩnh Thành, phường Đông Vinh, TP Vinh
8	Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	Ông Nguyễn Bá Hạnh và bà Phạm Thị Dung	437	29	101,1	1.213.200.000	10/2024	Đường quy hoạch 9m, dự án Khu đô thị, thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, TP Vinh
9	Ông Nguyễn Chí Thanh	Bà Nguyễn Thị Ngọc Hạ	54	25	126,2	250.000.000	07/2024	Đường dân cư, khối Mỹ Thành,

địa phương, không ảnh hưởng đến giá đất khi thực hiện so sánh giữa thửa đất cần định giá với các thửa đất so sánh.

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

Trong thời gian vừa qua, thị trường bất động sản có nhiều biến động, chịu ảnh hưởng tác động của nhiều yếu tố, nguồn tín dụng thắt chặt khiến nhà đầu tư khó tiếp cận được nguồn vốn mới, chi phí tiếp cận tài chính tăng gây áp lực lên giá bán sản phẩm, trong khi sức cầu giảm sút do cá nhân đầu tư khó tiếp cận dòng tiền... cùng với đó là vướng mắc liên quan đến pháp lý được xem là yếu tố ảnh hưởng nhiều nhất đối với thị trường bất động sản. Diễn biến thị trường nhiều biến động được dự báo sẽ còn kéo dài do các yếu tố về tài chính, thu nhập và cả tâm lý cẩn trọng của người mua ngày một tăng.

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

“3. Thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều này bao gồm:

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.”

Tại điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định: Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai.

Tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP quy định việc thu thập thông tin đầu vào để định giá đất được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát.

Căn cứ các quy định nêu trên và thông tin về khu đất cần định giá; đơn vị tư vấn khảo sát và thu thập thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển

								phường Đông Vĩnh, TP Vinh
10	Ông Võ Trung Hiếu và bà Nguyễn Thị Thuận	Bà Phan Thị Tuyết Nhung	15	25	149,2	280.000.000	04/2025	Đường dân cư, khối Mỹ Thành, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
11	Ông Trần Tiến Dũng và bà Hồ Thị Thanh Nga	Bà Trần Thị Lan Anh	202	16	159,2	355.000.000	01/2024	Đường quy hoạch 10m, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
12	Ông Phạm Văn Thắng và bà Hồ Thị Hải Như	Ông Lữ Đức Cường và bà Trần Thị Quỳnh Phuong	165	16	140,0	510.000.000	03/2024	Đường quy hoạch, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
13	Ông Trương Xuân Hà và bà Hoàng Thị Kiều	Ông Vũ Thu Chân	291	16	92,3	130.000.000	06/2024	Đường dân cư, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
14	Ông Nguyễn Việt Tiệp và bà Ngô Thị Tâm	Bà Trần Thị Hiệp	156	16	120,2	210.000.000	10/2024	Đường dân cư, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
15	Ông Trịnh Văn Đồng và bà Lê Thị Lan	Ông Nguyễn Đức Cương và bà Lê Thị Đào	205	16	161,0	450.000.000	11/2024	Đường quy hoạch 15m, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
16	Ông Nguyễn Quang Thịnh	Bà Phan Thị Liên	295	16	70,3	200.000.000	02/2025	Đường dân cư, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
17	Ông Nguyễn Duy Tú và bà Nguyễn Thị Khánh Hòa	Ông Hồ Thức Tâm và bà Bùi Thị Như Quỳnh	171	16	150,7	425.000.000	03/2025	Đường dân cư, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
18	Bà Phan Thị Mai	Ông Nguyễn Gia Bảo và bà Trần Thị Ngọc Lan	204	16	156,1	500.000.000	02/2025	Đường quy hoạch 10m, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
19	Ông Nguyễn Đình Thắng	Ông Phan Tất Khôi và bà Nguyễn Thị Thu Trà	215	16	140,0	500.000.000	03/2025	Đường quy hoạch 15m, khối Mỹ Thành, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
20	Ông Nguyễn Văn Đại và bà Lê Thị Duyên	Ông Ngô Văn Trường	194	16	153,5	600.000.000	03/2025	Đường quy hoạch 10m, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
21	Ông Nguyễn Duy Tú và bà Nguyễn Thị Khánh Hòa	Ông Trần Chí Thành và bà Nguyễn Thị Hoài	165	16	140,0	450.000.000	04/2025	Đường dân cư, khối Yên Duệ, phường Đông Vĩnh, TP Vinh
22	Ông Bùi Văn	Ông Nguyễn	169	16	140,0	500.000.000	03/2025	Đường quy hoạch

	Hòa và bà Trần Thị Hòa	Hữu Thế và bà Trần Thị Nga						15m, khối Yên Duệ, phường Đông Vinh, TP Vinh
23	Bà Nguyễn Thị Luận	Ông Trần Ngọc Quang và bà Nguyễn Thị Oanh	236	33	90,3	300.000.000	09/2024	Đường dân cư, khối Vinh Thành, phường Đông Vinh, TP Vinh
24	Ông Hoàng Văn Hoàng và bà Nguyễn Thị Duyên	Ông Nguyễn Đình Thiện và bà Hồ Thị Nguyệt	270	33	80,0	210.000.000	03/2025	Đường dân cư, khối Vinh Thành, phường Đông Vinh, TP Vinh
25	Bà Dương Thị Oanh	Ông Trần Lương Tiến và bà Ngô Thị Hồng Nga	271	33	80,0	200.000.000	03/2025	Đường dân cư, khối Vinh Thành, phường Đông Vinh, TP Vinh
26	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nghệ An	Ông Nguyễn Đình Tân và bà Trương Thị Thùy Ngân	222	33	127,5	463.085.433	11/2024	Đường quy hoạch 11m, khối Vinh Thành, phường Đông Vinh, TP Vinh
27	Ông Nguyễn Song Tuấn và bà Hoàng Thị Thành	Ông Võ Duy Thống và bà Nguyễn Thị Luận	530	32	97,10	150.000.000	02/2025	Đường dân cư, khối Vinh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
28	Ông Phùng Đắc Cường và bà Trần Thị Ngạn	Ông Nguyễn Hữu Tuấn và bà Nguyễn Thị Ngọc Anh	488	32	65,0	200.000.000	04/2025	Đường dân cư, khối Vinh Thành, phường Đông Vinh, TP Vinh
29	Bà Nguyễn Khánh Linh	Ông Phạm Mạnh Hùng và bà Nguyễn Thị Hòa	270	32	101,6	200.000.000	12/2024	Đường dân cư, khối Vinh Yên, phường Đông Vinh, TP Vinh
30	Ông Hoàng Văn Thụ	Ông Nguyễn Thanh Hải và bà Vũ Thị Vinh	91	16	271,5	130.000.000	04/2024	Đường dân cư, khối Yên Duệ, phường Đông Vinh, TP Vinh

Kết quả điều tra, khảo sát cho thấy có các trường hợp chuyển nhượng thu thập được có cùng mục đích sử dụng đất và tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với các lô đất ở thuộc khu đất cần định giá phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thu thập từ nguồn Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thường thấp hơn so với thị trường mặt bằng chung khu vực và mức độ khả tín không cao. Trong điều kiện nguồn thông tin tại cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa cập nhật đầy đủ các thông tin để làm cơ sở xác định giá đất thì việc sử dụng thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất (công khai, có cùng mục đích sử dụng đất, được đầu tư hạ tầng đồng bộ) làm thông tin đầu vào để định giá đất là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

- Các thông tin về kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được hình thành trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước

(nguồn thông tin được UBND thành phố Vinh cung cấp):

TT	Khu quy hoạch đấu giá	Số lô	Diện tích (m ²)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất bình quân (đồng/m ²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất
I	Năm 2023					
1	Khu quy hoạch chia lô xóm Xuân Hoa, xã Nghi Đức, thành phố Vinh	25	4.440,69	76.743.179.000	17.281.814	Quyết định số 5058/QĐ-UBND ngày 06/12/2023 của UBND TP Vinh
		08	1.501,72	25.201.700.000	16.781.890	Quyết định số 5751/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND TP Vinh
2	Khu quy hoạch chia lô xóm Xuân Đồng, xã Nghi Đức, thành phố Vinh	01	183,30	2.708.000.000	14.773.595	Quyết định số 5487/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND TP Vinh
II	Năm 2024					
1	Khu quy hoạch chia lô khối Vĩnh Quang, phường Đông Vinh, thành phố Vinh	05	659,00	11.689.900.000	17.738.847	Quyết định số 4423/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của UBND TP Vinh
2	Khu quy hoạch chia lô khối 6, phường Quán Bàu, thành phố Vinh	02	300,00	13.411.500.000	44.705.000	Quyết định số 3841/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND TP Vinh
		01	150,00	6.705.500.000	44.703.333	Quyết định số 4421/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của UBND TP Vinh
3	Khu quy hoạch chia lô xóm 21, xã Nghi Phú, thành phố Vinh	13	2.154,40	42.608.700.000	19.777.525	Quyết định số 2001/QĐ-UBND ngày 18/5/2024 của UBND TP Vinh
		03	450,50	7.895.500.000	17.526.082	Quyết định số 2989/QĐ-UBND ngày 18/6/2024 của UBND TP Vinh
4	Khu quy hoạch chia lô xóm 5, xã Nghi Phú, thành phố Vinh	01	145,00	2.437.000.000	16.806.897	Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND TP Vinh
5	Khu quy hoạch chia lô xóm Kim Trung, xã Nghi Ân, thành phố Vinh	31	5.169,04	70.407.761.888	13.621.052	Quyết định số 4422/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của UBND TP Vinh
6	Khu quy hoạch chia lô khối Xuân Tiến, phường Hưng Dũng, thành phố Vinh	22	2.837,50	87.603.658.000	30.873.536	Quyết định số 4424/QĐ-UBND ngày 18/9/2024 của UBND TP Vinh
7	Khu quy hoạch chia lô đất ở xóm Trung Mỹ, xã Hưng Đông, thành phố Vinh	02	276,60	3.303.000.000	11.941.432	Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND TP Vinh
		02	316,69	3.930.000.000	12.409.612	Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND TP Vinh
		01	181,20	2.302.300.000	12.705.850	Quyết định số 1743/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND TP Vinh
		02	356,40	4.297.500.000	12.058.081	Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND TP Vinh
		01	196,18	2.267.000.000	11.555.714	Quyết định số 2034/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của UBND TP Vinh

			06	1.337,89	15.552.056.500	11.624.316	Quyết định số 3840/QĐ-UBND ngày 08/8/2024 của UBND TP Vinh
8		Khu quy hoạch chia lô xóm Mỹ Long, xã Hưng Đông, thành phố Vinh	13	1.889,13	21.700.100.000	11.486.822	Quyết định số 530/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND TP Vinh
			02	304,00	3.361.000.000	11.055.921	Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 28/02/2024 của UBND TP Vinh
			04	670,36	7.964.000.000	11.880.184	Quyết định số 1169/QĐ-UBND ngày 28/3/2024 của UBND TP Vinh
			03	480,00	5.546.500.000	11.555.208	Quyết định số 1743/QĐ-UBND ngày 24/4/2024 của UBND TP Vinh
			01	160,00	1.951.500.000	12.196.875	Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 07/5/2024 của UBND TP Vinh
9		Khu quy hoạch chia lô đất ở xóm Trung Thành, Trung Mỹ (khu B) xã Hưng Đông, thành phố Vinh	08	1.292,09	20.163.000.000	15.604.950	Quyết định số 3967/QĐ-UBND ngày 15/8/2024 của UBND TP Vinh
			14	2.299,97	35.699.000.000	15.521.507	Quyết định số 3995/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 của UBND TP Vinh
			04	679,50	10.631.400.000	15.645.916	Quyết định số 4237/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND TP Vinh
			13	2.165,00	33.768.600.000	15.597.506	Quyết định số 5054/QĐ-UBND ngày 29/10/2024 của UBND TP Vinh
			07	1.174,34	18.636.900.000	15.870.106	Quyết định số 5498/QĐ-PTQĐ ngày 11/11/2024 của UBND TP Vinh
			01	180,00	2.761.900.000	15.343.889	Quyết định số 5565/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND TP Vinh
10		Khu quy hoạch chia lô xóm Xuân Đồng, xã Nghi Đức, thành phố Vinh	05	876,20	14.154.200.000	16.154.074	Quyết định số 1108/QĐ-UBND ngày 26/3/2024 của UBND TP Vinh
			08	1.550,00	29.364.500.000	18.944.839	Quyết định số 1622/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND TP Vinh
			04	669,50	14.637.000.000	21.862.584	Quyết định số 2035/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của UBND TP Vinh
			03	500,00	11.018.000.000	22.036.000	Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 30/5/2024 của UBND TP Vinh
			04	850,50	18.753.500.000	22.049.971	Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 11/6/2024 của UBND TP Vinh
			05	933,30	19.284.843.000	20.663.070	Quyết định số 3912/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND TP Vinh
			02	400,00	6.666.000.000	16.665.000	Quyết định số 3960/QĐ-UBND ngày 15/8/2024 của UBND TP Vinh

11	Khu quy hoạch chia lô đất ở phía Đông đường 36m, xã Hưng Đông và xã Nghi Kim, thành phố Vinh	05	668,33	12.075.200.000	18.067.721	Quyết định số 529/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND TP Vinh
		03	394,01	6.409.200.000	16.266.592	Quyết định số 708/QĐ-UBND ngày 01/3/2024 của UBND TP Vinh
		04	543,54	9.481.555.554	17.444.081	Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 của UBND TP Vinh
		02	267,00	4.676.000.000	17.513.109	Quyết định số 1927/QĐ-UBND ngày 10/5/2024 của UBND TP Vinh
		05	694,97	12.578.400.000	18.099.199	Quyết định số 3929/QĐ-UBND ngày 13/8/2024 của UBND TP Vinh
		10	1.442,12	23.868.000.000	16.550.634	Quyết định số 4892/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND TP Vinh
		02	295,95	4.043.000.000	13.661.091	Quyết định số 5419/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 của UBND TP Vinh
		03	453,10	7.223.000.000	15.941.293	Quyết định số 5527/QĐ-UBND ngày 13/11/2024 của UBND TP Vinh
		05	759,71	13.717.733.000	18.056.539	Quyết định số 5833/QĐ-UBND ngày 25/11/2024 của UBND TP Vinh
		06	861,32	16.918.200.000	19.642.177	Quyết định số 6521/QĐ-UBND ngày 06/12/2024 của UBND TP Vinh
		06	929,49	14.431.500.000	15.526.256	Quyết định số 7847/QĐ-UBND ngày 21/12/2024 của UBND TP Vinh
III	Năm 2025					
1	Khu quy hoạch chia lô xóm Kim Trung, xã Nghi Ân, thành phố Vinh	07	1.214,50	24.939.900.000	20.535.117	Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 11/02/2025 của UBND TP Vinh
		01	166,88	3.156.000.000	18.911.793	Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 của UBND TP Vinh
		02	379,50	7.971.800.000	21.006.061	Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND TP Vinh

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

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 158 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có 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.

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất, đặc điểm của khu đất cần định giá, các thông tin đã thu thập được nêu trên và điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy

định tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; 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 (thực hiện dự án đầu tư bất động sản) 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 so sánh được áp dụng để xác định giá chuyển nhượng của các lô, thửa đất cụ thể theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt làm cơ sở ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá.

- 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”*.

Khu đất cần định giá có mục đích sử dụng đất là đất ở nên không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập để xác định giá đất.

- 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 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 của dự án. 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”*.

Khu đất cần định giá thuộc trường hợp Nhà nước giao đất (không thuộc trường hợp định giá đất cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất) do vậy không đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

Phương pháp định giá đất lựa chọn và áp dụng: Phương pháp thặng dư

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

$$\text{Giá trị quyền sử dụng} = \text{Tổng doanh thu} - \text{Tổng chi phí}$$

đất của thửa đất, khu
đất cần định giá

phát triển

phát triển

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:

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

Trong đó:

TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

r là 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;

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).

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

9.1. Các thông số chung ước tính doanh thu và chi phí phát triển

a) Mức biến động giá chuyển nhượng (TL_{bdg})

Tại điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung các điểm a, b và d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP 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”.

Do không có số liệu về mức biến động của giá chuyển nhượng từ cơ quan thống kê và cơ quan quản lý thị trường bất động sản do đó đơn vị tư vấn 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 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố. Cụ thể:

- Căn cứ Công văn số 146/CTK-TTTT ngày 17/7/2024 và Công văn số 33/CCTK-DV&G ngày 12/6/2025 của Cục thống kê tỉnh Nghệ An (nay là Chi 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 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 năm 2024 so với năm 2023: 104,57

⇒ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm: $(104,99 + 109,34 + 104,57) / 3 = 106,30$.

- 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 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 năm 2024 so với năm 2023: 105,20

⇒ Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm: $(103,11 + 106,58 + 105,20) / 3 = 104,96$.

Từ kết quả tổng hợp trên, để tối ưu phương án giá đất, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn 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 được Chi cục Thống kê tỉnh Nghệ An công bố áp dụng trên địa bàn tỉnh Nghệ An là 6,30%/năm làm mức biến động của giá chuyển nhượng 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.

b) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Tại khoản 1 Điều 2 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Nghệ An quy định:

“Trường hợp tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư có xác định đầy đủ các yếu tố: Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời

điểm bắt đầu bán hàng của dự án thì áp dụng theo chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư mà không áp dụng quy định tại khoản 2 Điều này.

Trường hợp tại văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không xác định các yếu tố trên; hoặc xác định thời gian xây dựng mà không có tiến độ xây dựng; hoặc xác định thời gian bán hàng mà không có tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng của dự án thì áp dụng quy định tại khoản 2 Điều này để xác định, đảm bảo tính đồng bộ giữa yếu tố xây dựng và bán hàng trong cùng một dự án và tính thống nhất giữa các dự án với nhau”.

Tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án và Hồ sơ mời thầu chỉ quy định thời gian thực hiện dự án mà không quy định cụ thể tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng của dự án. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng của dự án căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Nghệ An.

Diện tích giao đất (đợt 2) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An là 24.997,1m² (~2,5 ha) thuộc trường hợp áp dụng quy định đối với dự án có quy mô nhỏ hơn 10ha:

- **Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật:** 01 năm kể từ thời điểm giao đất.
- **Thời gian xây dựng công trình nhà ở và công trình xây dựng khác trên đất:** 02 năm kể từ thời điểm giao đất. Tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể:
 - + Năm thứ nhất: 70%
 - + Năm thứ hai: 30%
- **Thời gian bán hàng:** 03 năm
- **Tỷ lệ bán hàng:**
 - + Năm thứ nhất: 20%
 - + Năm thứ hai: 40%
 - + Năm thứ ba: 40%
- **Thời điểm bắt đầu bán hàng:** Năm thứ 2 kể từ thời điểm giao đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng).

c) Tỷ lệ chiết khấu

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 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 2953/NNH₀.NA-KHRR ngày 01/11/2024, 286/NNH₀.NA-KHRR ngày 10/2/2025, 951/NNH₀.NA-KHRR ngày 17/4/2025, 2578/NNH₀.NA-

KHRR ngày 09/9/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 1650/BIDV.NA-KHTC ngày 14/11/2024, 393/BIDV.NA-KHTC ngày 20/3/2025, 648/BIDV.NA-KHTC ngày 17/4/2025, 1720/BIDV.NA-KHTC ngày 08/9/2025 của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 982/CV-CNNA-13 ngày 15/11/2024, 328/CV-CNNA-TCTH ngày 04/6/2025, 249/CV-CNNA-TCTH ngày 28/4/2025, 610/CNNA-05 ngày 18/9/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 1865/NAN-KT ngày 08/11/2024, 190/NAN-KT ngày 11/2/2025, 522/NAN-KT ngày 17/4/2025, 2206/NAN-KT ngày 10/9/2025 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 bình quân năm
		Quý 3 năm 2024	Quý 4 năm 2024	Quý 1 năm 2025	Quý 2 năm 2025	
1	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nghệ An	8,00%	8,00%	8,50%	7,90%	8,10%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Nghệ An	11,00%	9,70%	9,70%	9,70%	10,03%
3	Ngân hàng TMCP Công thương VN chi nhánh Nghệ An	12,50%	12,00%	12,00%	9,67%	11,54%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Nghệ An	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
	Bình quân					9,37%

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 (từ quý 3/2024 đến hết quý 2/2025) là: 9,37%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 9,37% 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.

9.2. Trình tự, nội dung xác định giá đất

Khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) thuộc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Tại điểm d khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP về sửa đổi, bổ sung khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

“a) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp diện tích giao đất, cho thuê đất không ước tính được doanh thu phát triển hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn;

c) Trường hợp trong một dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản này đồng thời có quyết định giao đất chỉ với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có quyết định cho thuê đất chỉ với diện tích đất thuê trả tiền hằng năm hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất có phần diện tích không thu tiền sử dụng đất, phần diện tích trả tiền thuê đất hằng năm hoặc diện tích đất còn lại của dự án chưa được giao đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, chưa được cho thuê đất thuộc trường hợp trả tiền thuê đất hằng năm thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.”

Theo Biểu tổng hợp thửa đất, tờ bản đồ, diện tích, loại đất giao đất đợt 2 dự án Khu đô thị mới tại phường Thành Vinh (kèm theo Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh Nghệ An), đối chiếu Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 319/2025/BĐĐC/VPĐK được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt ngày 05/6/2025 thì phần diện tích giao đất có đầy đủ điều kiện để ước tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển do đó việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo quyết định giao đất quy định tại điểm a nêu trên.

Theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thì chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội không bằng vốn đầu tư công thì: *Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.* Căn cứ quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất không đưa phần diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội thuộc dự án vào tính toán ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của khu đất cần định giá.

Căn cứ các quy định hiện hành và nội dung yêu cầu tại Thông báo số 75/TB-HĐTĐGD ngày 02/02/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh và Công văn số 1569/SNNMT-KHTC ngày 05/02/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An, đơn vị tư vấn xây dựng giá đất đối với khu đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) (giao đất đợt 2) để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định trình Hội đồng giá đất tỉnh thẩm định.

9.2.1. Các thông tin về khu đất cần định giá theo Hồ sơ Thiết kế cơ sở

Dự án xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) được Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An thẩm định Hồ sơ Thiết kế cơ sở và Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án tại Văn bản số 145/SXD-TĐDA ngày 07/3/2025. Trong đó khu xây dựng công trình hỗn hợp bao gồm 02 khu: Khu số 1 (HH-01) và Khu số 2 (HH-02).

- Công trình hỗn hợp HH-01 cao 20 tầng nổi và 01 tầng hầm; diện tích xây dựng 4.062,37m²; tổng diện tích sàn (bao gồm cả diện tích tầng hầm) 36.840,69m² được bố trí thành 02 khối: Khối nhà chung cư 20 tầng và khối nhà shophouse 04 tầng. Trong đó:

+ Khối nhà chung cư 20 tầng được thiết kế từ tầng 1 đến tầng 3 gồm 16 căn hộ shophouse thông tầng (SH-01 đến SH-16), có lối đi riêng; tầng 4 bố trí 11 căn hộ; tầng 5 đến tầng 20, mỗi tầng bố trí 13 căn hộ có công năng để ở.

+ Khối shophouse 4 tầng được bố trí 34 căn hộ shophouse thông tầng (SH-01 đến SH-34), có lối đi riêng.

- Công trình hỗn hợp HH-02 cao 20 tầng nổi và 01 tầng hầm; diện tích xây dựng 3.813,37m²; tổng diện tích sàn (bao gồm cả diện tích tầng hầm) 36.601,07m² được bố trí thành 02 khối: Khối nhà chung cư 20 tầng và khối nhà shophouse 04 tầng. Trong đó:

+ Khối nhà chung cư 20 tầng được thiết kế từ tầng 1 đến tầng 3 gồm 18 căn hộ shophouse thông tầng (SH-01 đến SH-18), có lối đi riêng; tầng 4 bố trí 11 căn hộ; tầng 5 đến tầng 20, mỗi tầng bố trí 14 căn hộ có công năng để ở.

+ Khối shophouse 4 tầng được bố trí 32 căn hộ shophouse thông tầng (SH-01 đến SH-32), có lối đi riêng.

- **Bảng tổng hợp diện tích shophouse và căn hộ chung cư công trình hỗn hợp HH-01 và HH-02:** Bảng chi tiết tại Phụ lục 01

Tầng	Thông số	Khu hỗn hợp HH-01		Khu hỗn hợp HH-02	
		Khối chung cư cao 20 tầng	Khối shophouse cao 4 tầng	Khối chung cư cao 20 tầng	Khối shophouse cao 4 tầng
Tầng hầm	Diện tích sàn shophouse	0	0	0	0
	Diện tích sàn căn hộ	0	0	0	0

Tầng	Thông số	Khu hỗn hợp HH-01		Khu hỗn hợp HH-02	
		Khối chung cư cao 20 tầng	Khối shophouse cao 4 tầng	Khối chung cư cao 20 tầng	Khối shophouse cao 4 tầng
	Diện tích không kinh doanh phân bổ	0	5.178,32	0	5.190,85
	Tổng diện tích xây dựng	0	5.178,32	0	5.190,85
Tầng 1	Diện tích sàn shophouse	1.034,59	1.985,43	1.050,49	1.773,00
	Diện tích sàn căn hộ	0	0	0	0
	Diện tích không kinh doanh phân bổ	357,09	685,26	368,29	621,59
	Tổng diện tích xây dựng	1.391,68	2.670,69	1.418,78	2.394,59
Tầng 2	Diện tích sàn shophouse	1.072,49	2.054,25	1.112,37	1.871,96
	Diện tích sàn căn hộ	0	0	0	0
	Diện tích không kinh doanh phân bổ	361,03	691,52	377,72	635,66
	Tổng diện tích xây dựng	1.433,52	2.745,77	1.490,09	2.507,62
Tầng 3	Diện tích sàn shophouse	1.058,83	2.034,63	1.074,10	1.809,93
	Diện tích sàn căn hộ	0	0	0	0
	Diện tích không kinh doanh phân bổ	346,64	666,11	381,02	642,05
	Tổng diện tích xây dựng	1.405,47	2.700,74	1.455,12	2.451,98
Tầng 4	Diện tích sàn shophouse	0	780,47	0	907,47
	Diện tích sàn căn hộ	648,89	0	583,97	0
	Diện tích không kinh doanh phân bổ	276,18	332,18	263,85	410,02
	Tổng diện tích xây dựng	925,07	1.112,65	847,82	1.317,49
Tầng 5-20	Diện tích sàn shophouse	0	0	0	0
	Diện tích sàn căn hộ	12.216,16	0	12.173,28	0
	Diện tích không kinh doanh phân bổ	4.876,00	0	5.152,96	0
	Tổng diện tích xây dựng	17.092,16	0	17.326,24	0
Tầng tum	Diện tích sàn shophouse	0	0	0	0
	Diện tích sàn căn hộ	0	0	0	0
	Diện tích không kinh doanh phân bổ	184,62	0	200,49	0
	Tổng diện tích xây dựng	184,62	0	200,49	0
TỔNG	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN SHOPHOUSE	3.165,91	6.854,78	3.236,96	6.362,36
	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN CĂN HỘ	12.865,05	0	12.757,25	0
	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (không bao gồm tầng hầm)	22.432,52	9.229,85	22.738,55	8.671,67
	TỔNG DIỆN TÍCH XÂY DỰNG (bao gồm tầng hầm)	22.432,52	14.408,17	22.738,55	13.862,52

- Bảng tổng hợp diện tích xây dựng khối chung cư và khối shophouse:

Nội dung	Diện tích xây dựng (m ²)
KHU HỖN HỢP HH-01	
Khối chung cư cao 20 tầng	22.432,52
Khối shophouse cao 4 tầng	14.408,17
KHU HỖN HỢP HH-02	
Khối chung cư cao 20 tầng	22.738,55
Khối shophouse cao 4 tầng	13.862,52

- Bảng tổng hợp diện tích thương phẩm kinh doanh shophouse và căn hộ chung cư:

Nội dung	Diện tích thương phẩm (m ²)
KHU HỖN HỢP HH-01	
Diện tích thương phẩm kinh doanh shophouse	10.020,69
Diện tích thương phẩm kinh doanh căn hộ chung cư	12.865,05
KHU HỖN HỢP HH-02	
Diện tích thương phẩm kinh doanh shophouse	9.599,32
Diện tích thương phẩm kinh doanh căn hộ chung cư	12.757,25
TỔNG CỘNG (HH-01 + HH-02)	
Diện tích thương phẩm kinh doanh shophouse	19.620,01
Diện tích thương phẩm kinh doanh căn hộ chung cư	25.622,30

- Thông số về diện tích xây dựng công trình nhà ở thấp tầng:

STT	KÝ HIỆU	THỬA ĐẤT SỐ	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	MẪU NHÀ THEO TKCS	DIỆN TÍCH XD (M ²)	DIỆN TÍCH SÀN XD (M ²)
1	LC01	498	59	Mẫu M7	90,00	331,15
2	LC02	499	59	Mẫu M1	90,00	332,03
3	LC03	500	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
4	LC04	501	59	Mẫu M1	90,00	332,03
5	LC05	502	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
6	LC06	503	59	Mẫu M1	90,00	332,03
7	LC07	504	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
8	LC08	505	59	Mẫu M1	90,00	332,03
9	LC09	506	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
10	LC10	507	59	Mẫu M5	102,88	382,49
11	LD01	509	59	Mẫu M4	93,25	354,88
12	LD02	510	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
13	LD03	511	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
14	LD03.1	512	59	Mẫu M1	90,00	332,03
15	LD04	513	59	Mẫu M1	90,00	332,03
16	LD05	514	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
17	LD06	515	59	Mẫu M1	90,00	332,03
18	LD07	516	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
19	LD08	517	59	Mẫu M1	90,00	332,03

STT	KÝ HIỆU	THỬA ĐẤT SỐ	TỜ BẢN ĐỒ SỐ	MẪU NHÀ THEO TKCS	DIỆN TÍCH XD (M ²)	DIỆN TÍCH SÀN XD (M ²)
20	LD09	518	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
21	LD19	519	59	Mẫu M1	90,00	332,03
22	LD20	520	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
23	LD21	521	59	Mẫu M1	90,00	332,03
24	LD22	522	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
25	LD23	523	59	Mẫu M1	90,00	332,03
26	LD24	524	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
27	LD25	525	59	Mẫu M1	90,00	332,03
28	LD26	526	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
29	LD27	527	59	Mẫu M1	90,00	332,03
30	LD28	528	59	Mẫu M1M	90,00	332,03
31	LD29	529	59	Mẫu M6	101,00	376,86
	TỔNG					10.410,19

Tổng diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở thấp tầng xác định được là: 10.410,19 m² sàn.

9.2.2. 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 chuyển nhượng; 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, tỷ lệ bán hàng.

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được xác định từ doanh thu khu đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-01 và HH-02) và doanh thu khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng.

a) Ước tính doanh thu từ khu đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-01 và HH-02)

Doanh thu của khu đất xây dựng công trình hỗn hợp (HH-01 và HH-02) được xác định từ doanh thu bán căn hộ chung cư, doanh thu bán căn hộ shophouse và doanh thu từ dịch vụ trông giữ xe.

$$DT = DT_{\text{căn hộ}} + DT_{\text{shophouse}} + DT_{\text{tgc}}$$

Trong đó:

$DT_{\text{căn hộ}}$: Doanh thu bán căn hộ chung cư;

$DT_{\text{shophouse}}$: Doanh thu bán căn hộ shophouse;

DT_{tgc} : Doanh thu từ dịch vụ trông giữ xe.

***) Ước tính doanh thu bán căn hộ chung cư:**

- Ước tính giá bán căn hộ chung cư:

+ Thông tin về tài sản cần định giá và tài sản so sánh:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
1	Thông tin thửa đất	Căn hộ chung cư thuộc dự án Khu đô thị mới tại phường Cửa Nam và phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)	Căn hộ số 1009, tầng 10 thuộc Tòa chung cư Cienco4 Tower thuộc dự án Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)	Căn hộ số 301, tầng 3 thuộc Tòa chung cư Cienco4 Tower thuộc dự án Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)	Căn hộ số 0908, tầng 9 thuộc Tòa chung cư Cienco4 Tower thuộc dự án Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)
2	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà chung cư)	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà chung cư)	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà chung cư)	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà chung cư)
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 1km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 5km; cách sân bay Vinh khoảng 7km	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Tháng 12/2024	Tháng 01/2025	Tháng 01/2025
6	Tình trạng pháp lý	Dự án đang hoàn thiện thủ tục pháp lý về đất đai	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng	Tòa nhà cao 20 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT
8	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...)	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung; cảnh quan, môi trường sống bị ảnh hưởng	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo
11	Tiện ích hạ tầng xã hội	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ
12	Giá trị chuyển nhượng căn hộ chung cư (đồng)		1.820.000.000	1.600.000.000	2.100.000.000
13	Diện tích căn hộ chuyển nhượng		68,4	63,4	80,5
14	Giá chuyển nhượng căn hộ chung cư (đồng/m ²)		26.608.187	25.236.593	26.086.957

+ Thực hiện điều chỉnh:

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
	Giá chuyển nhượng căn hộ chung cư (đồng/m ²)		26.608.187	25.236.593	26.086.957
1	Vị trí	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1km; cách trung tâm hành chính tỉnh	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m;	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m;	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m;

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
		(trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 5km; cách sân bay Vinh khoảng 7km	cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km	cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km	cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km
	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)		0	0	0
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m
	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)		0	0	0
2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	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)		0	0	0
3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	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)		0	0	0
4	Chỉ tiêu quy hoạch về xây dựng	Tòa nhà cao 20 tầng + 01 tầng hầm	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%

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
	chính				
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.109.561	1.052.366	1.087.826
5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung, cảnh quan, môi trường bị ảnh hưởng	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.418.684	-2.294.006	-2.371.304
6	Tiện ích hạ tầng xã hội	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí 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)		0	0	0
II	Giá chuyển nhượng ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m ²)		25.299.064	23.994.953	24.803.478
III	Giá chuyển nhượng của tài sản cần định giá (đồng/m ²)			24.699.165	
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá chuyển nhượng của tài sản cần định giá với giá chuyển nhượng ước tính theo tài sản so sánh		-2,37%	2,93%	-0,42%

Giá chuyển nhượng căn hộ chung cư tại khu đất cần định giá ước tính được là: 24.699.165 đồng/m².

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).

Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất được thực hiện như sau:

Năm dự án	Tỷ lệ bán hàng	Diện tích (m ²)	Giá bán căn hộ bình quân (m ²)	Hệ số tăng giá	Doanh thu phát triển (đồng)	Hệ số chiết khấu	Doanh thu phát triển quy về hiện tại tại thời điểm định giá đất (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(2)*(3)*(4)*(5)	(7)	(8) = (6) * (7)
1	0%	25.622,30	24.699.165	1,0000	0	0,9143	0
2	20%			1,0630	134.543.786.199	0,8360	112.478.605.263
3	40%			1,1300	286.047.936.793	0,7644	218.655.042.884
4	40%			1,2012	304.071.488.208	0,6989	212.515.563.109
Tổng cộng							543.649.211.256

Doanh thu phát triển từ bán căn hộ chung cư được chiết khấu về thời điểm định giá là: 543.649.211.256 đồng.

***) Ước tính doanh thu từ bán căn hộ shophouse:**

- Ước tính giá bán shophouse:

+ Thông tin về tài sản cần định giá và tài sản so sánh:

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
1	Thông tin thửa đất	Shophouse thuộc dự án Khu đô thị mới tại phường Cửa Nam và phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)	Căn hộ số 1009, tầng 10 thuộc Tòa chung cư Cienco4 Tower thuộc dự án Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)	Căn hộ số 301, tầng 3 thuộc Tòa chung cư Cienco4 Tower thuộc dự án Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)	Căn hộ số 0908, tầng 9 thuộc Tòa chung cư Cienco4 Tower thuộc dự án Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại phường Đông Vinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An)
2	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà hỗn hợp chung cư và shophouse)	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà chung cư)	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà chung cư)	Đất ở tại đô thị (Xây dựng nhà chung cư)

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 5km; cách sân bay Vinh khoảng 7km	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân bay Vinh khoảng 6,5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Tháng 12/2024	Tháng 01/2025	Tháng 01/2025
6	Tình trạng pháp lý	Dự án đang hoàn thiện thủ tục pháp lý về đất đai	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Có GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất
7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng	Tòa nhà cao 20 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm, kết cấu BTCT
8	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m
9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...)	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung; cảnh quan, môi trường sống bị ảnh hưởng	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo
11	Tiện ích hạ tầng xã hội	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế,	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y

Stt	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Tài sản so sánh số 1	Tài sản so sánh số 2	Tài sản so sánh số 3
		tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	khu vui chơi giải trí đầy đủ	tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ
12	Yếu tố giá trị thương mại và thanh khoản	Căn hộ shophouse bám các trục đường chính thuộc dự án, được thiết kế có lối đi riêng, tiếp cận trực tiếp đường giao thông, tính khả mại cao	Căn hộ chung cư thông thường, chung sảnh và thang máy	Căn hộ chung cư thông thường, chung sảnh và thang máy	Căn hộ chung cư thông thường, chung sảnh và thang máy
13	Giá trị chuyển nhượng căn hộ chung cư (đồng)		1.820.000.000	1.600.000.000	2.100.000.000
14	Diện tích căn hộ chuyển nhượng (m²)		68,4 m ²	63,4 m ²	80,5 m ²
15	Giá chuyển nhượng căn hộ chung cư (đồng/m²)		26.608.187	25.236.593	26.086.957

+ Thực hiện điều chỉnh:

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
	Giá chuyển nhượng căn hộ chung cư (đồng/m²)		26.608.187	25.236.593	26.086.957
1	Vị trí	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 5km; cách sân bay Vinh khoảng	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn; cách tài sản cần định giá khoảng 500m; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 500m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 4,5km; cách sân

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
		7km	bay Vinh khoảng 6,5km	bay Vinh khoảng 6,5km	bay Vinh khoảng 6,5km
	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)		0	0	0
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m
	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)		0	0	0
2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	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)		0	0	0
3	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	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)		0	0	0
4	Chỉ tiêu quy hoạch về xây dựng	Tòa nhà cao 20 tầng + 01 tầng hầm	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm	Tòa nhà cao 18 tầng + 01 tầng hầm
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	96%	96%	96%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.109.561	1.052.366	1.087.826
5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung, cảnh quan, môi trường bị ảnh hưởng	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%

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 điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-2.418.684	-2.294.006	-2.371.304
6	Tiện ích hạ tầng xã hội	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí đầy đủ	Thuộc khu đô thị mới, các yếu tố hạ tầng xã hội như giáo dục, y tế, khu vui chơi giải trí 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)		0	0	0
7	Yếu tố giá trị thương mại và thanh khoản	Căn hộ shophouse bám các trục đường chính thuộc dự án, có lối đi riêng, độc lập, không phụ thuộc vào hệ thống thang máy chung của tòa nhà, tiếp cận trực tiếp đường giao thông, linh hoạt trong sử dụng do đó tính khả mại và giá trị sử dụng cao.	Căn hộ chung cư thông thường, sử dụng chung phần diện tích sảnh, hành lang; phụ thuộc nhiều vào hệ thống thang máy chung của tòa nhà	Căn hộ chung cư thông thường, sử dụng chung phần diện tích sảnh, hành lang; phụ thuộc nhiều vào hệ thống thang máy chung của tòa nhà	Căn hộ chung cư thông thường, sử dụng chung phần diện tích sảnh, hành lang; phụ thuộc nhiều vào hệ thống thang máy chung của tòa nhà
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	70%	70%	70%
	Tỷ lệ điều chỉnh		42,86%	42,86%	42,86%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.404.269	10.816.404	11.180.870
8	Yếu tố tiếp cận tiện ích	Tiếp cận trực tiếp các tiện ích nội khu như công viên, bãi đỗ xe, cửa hàng, siêu thị... dưới chân tòa nhà	Khó tiếp cận các tiện ích công cộng hơn so với các căn shophouse giáp đường	Khó tiếp cận các tiện ích công cộng hơn so với các căn shophouse giáp đường	Khó tiếp cận các tiện ích công cộng hơn so với các căn shophouse giáp đường
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.956.170	2.803.785	2.898.261
II	Giá chuyển		39.659.503	37.615.142	38.882.609

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
	nhượng ước tính của tài sản cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m ²)				
III	Giá chuyển nhượng của tài sản cần định giá (đồng/m ²)			38.719.085	
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá chuyển nhượng của tài sản cần định giá với giá chuyển nhượng ước tính theo tài sản so sánh		-2,37%	2,93%	-0,42%

Giá chuyển nhượng căn hộ shophouse tại khu đất cần định giá ước tính được là: 38.719.085 đồng/m².

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).

Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất được thực hiện như sau:

Năm dự án	Tỷ lệ bán hàng	Diện tích (m ²)	Giá bán shophouse bình quân (đồng/ m ² sàn)	Hệ số tăng giá	Doanh thu phát triển (đồng)	Hệ số chiết khấu	Doanh thu phát triển quy về hiện tại tại thời điểm định giá đất (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(2)*(3)*(4)*(5)	(7)	(8) = (6) * (7)
1	0%	19.620,01	38.719.085	1,0000	0	0,9143	0
2	20%			1,0630	161.505.592.317	0,8360	135.018.675.177
3	40%			1,1300	343.370.309.160	0,7644	262.472.264.322
4	40%			1,2012	365.005.677.312	0,6989	255.102.467.873
Tổng cộng							652.593.407.372

Doanh thu phát triển từ bán căn hộ shophouse được chiết khấu về thời điểm định giá là: 652.593.407.372 đồng.

***) Ước tính doanh thu từ dịch vụ trông giữ xe:**

- Số lượng chỗ đỗ xe ô tô, xe máy

Theo Hồ sơ thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng thẩm định, tầng hầm của công trình hỗn hợp HH-01 và HH-02 được bố trí: Khu đỗ xe, phòng bảo vệ, kho, phòng kỹ thuật điện, nước, phòng bơm sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy, bể nước, bể xử lý nước thải, ram dốc, hành lang và cầu thang. Trong đó khu đỗ xe bố trí 98 chỗ đỗ xe ô tô, 516 chỗ đỗ xe máy (HH-01) và 87 chỗ đỗ xe ô tô, 553 chỗ đỗ xe máy (HH-02).

Tổng hợp số lượng chỗ đỗ xe của tòa nhà hỗn hợp:

Loại xe	Số lượng chỗ đỗ xe (xe)			Ghi chú
	Tòa HH-01	Tòa HH-02	Tổng cộng	
Xe ô tô	98	87	185	Hồ sơ Thiết kế cơ sở
Xe máy	516	553	1.069	

- Đơn giá dịch vụ trông giữ xe:

Khảo sát thông tin về giá giữ xe tại các tòa chung cư trên địa bàn thành phố Vinh có quy hoạch tầng hầm làm bãi đỗ xe như sau:

+ Tại tòa chung cư T&T Tower, Ngã 4 đường Phan Đình Phùng và đường Quang Trung, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An: Đơn giá trông giữ xe ô tô là: 600.000 đồng/xe/tháng, xe máy là: 60.000 đồng/xe/tháng

+ Tại tòa chung cư Greenview3, đường Hoàng Nghĩa Lương, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An: Đơn giá trông giữ xe ô tô là: 500.000 đồng/xe/tháng, xe máy là: 50.000 đồng/xe/tháng.

+ Tại tòa chung cư Gia Thịnh Phát, đường Nguyễn Du, phường Bến Thủy, thành phố Vinh: Đơn giá trông giữ xe ô tô là: 400.000 đồng/xe/tháng, xe máy là: 50.000 đồng/xe/tháng.

Căn cứ thông tin khảo sát, thu thập được nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất lấy mức giá trông giữ xe ô tô và xe máy bình quân làm cơ sở ước tính doanh thu phát triển từ dịch vụ trông giữ xe:

Tòa nhà chung cư	Giá trông giữ xe (đồng/xe/tháng)	
	Xe ô tô	Xe máy
Chung cư T&T	600.000	60.000
Chung cư Greenview 3	500.000	50.000
Chung cư Gia Thịnh Phát	400.000	50.000
Bình quân	500.000	54.000

- 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: Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe tăng hầm, bãi đỗ xe được quy hoạch theo hình thức gửi xe theo tháng là: 90%.

- Doanh thu 1 năm từ dịch vụ trông giữ xe:

Stt	Chủng loại	Số lượng (xe)	Giá trông giữ xe (đ/xe/tháng)	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu 1 năm (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)*(4)*(5)*12
1	Chỗ để xe ô tô	185	500.000	90%	999.000.000
2	Chỗ để xe máy	1069	54.000	90%	623.440.800
	Tổng cộng				1.622.440.800
	Tổng doanh thu chưa bao gồm thuế GTGT				1.474.946.182

- Mức biến động giá dịch vụ trông giữ xe:

Qua điều tra, khảo sát tại các địa điểm kinh doanh dịch vụ trông giữ xe tại các chung cư, chợ, trung tâm thương mại...trên địa bàn 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.

- 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 khoản 2 Điều 2 quy định chi phí quản lý vận hành đối với loại hình trông giữ xe có thu phí bằng 5% tổng doanh thu trước thuế.

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).

Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất được thực hiện như sau:

Năm dự án	Doanh thu 1 năm	HS tăng giá	Doanh thu hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Doanh thu phát triển	Hệ số chiết khấu	Doanh thu phát triển quy về thời điểm định giá
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)*(3)	(5)=5%*(4)	(6)=(5)-(4)	(7)	(8)=(6)*(7)
1	0	1,000	0	0	0	0,9143	0
2	0	1,000	0	0	0	0,8360	0
3	1.474.946.182	1,000	1.474.946.182	73.747.309	1.401.198.873	0,7644	1.071.076.419
4	1.474.946.182	1,050	1.548.693.491	77.434.675	1.471.258.816	0,6989	1.028.262.787
5	1.474.946.182	1,050	1.548.693.491	77.434.675	1.471.258.816	0,6390	940.134.383
6	1.474.946.182	1,050	1.548.693.491	77.434.675	1.471.258.816	0,5843	859.656.526
7	1.474.946.182	1,103	1.626.128.166	81.306.408	1.544.821.758	0,5342	825.243.783
8	1.474.946.182	1,103	1.626.128.166	81.306.408	1.544.821.758	0,4884	754.490.947
9	1.474.946.182	1,103	1.626.128.166	81.306.408	1.544.821.758	0,4466	689.917.397
10	1.474.946.182	1,158	1.707.434.574	85.371.729	1.622.062.845	0,4083	662.288.260
11	1.474.946.182	1,158	1.707.434.574	85.371.729	1.622.062.845	0,3734	605.678.266
12	1.474.946.182	1,158	1.707.434.574	85.371.729	1.622.062.845	0,3414	553.772.255
13	1.474.946.182	1,216	1.792.806.303	89.640.315	1.703.165.988	0,3121	531.558.105
14	1.474.946.182	1,216	1.792.806.303	89.640.315	1.703.165.988	0,2854	486.083.573
15	1.474.946.182	1,216	1.792.806.303	89.640.315	1.703.165.988	0,2609	444.356.006
16	1.474.946.182	1,276	1.882.446.618	94.122.331	1.788.324.287	0,2386	426.694.175
17	1.474.946.182	1,276	1.882.446.618	94.122.331	1.788.324.287	0,2181	390.033.527
18	1.474.946.182	1,276	1.882.446.618	94.122.331	1.788.324.287	0,1994	356.591.863
19	1.474.946.182	1,340	1.976.568.949	98.828.447	1.877.740.502	0,1824	342.499.868
20	1.474.946.182	1,340	1.976.568.949	98.828.447	1.877.740.502	0,1667	313.019.342
21	1.474.946.182	1,340	1.976.568.949	98.828.447	1.877.740.502	0,1525	286.355.427
22	1.474.946.182	1,407	2.075.397.396	103.769.870	1.971.627.526	0,1394	274.844.877
23	1.474.946.182	1,407	2.075.397.396	103.769.870	1.971.627.526	0,1275	251.382.510
24	1.474.946.182	1,407	2.075.397.396	103.769.870	1.971.627.526	0,1165	229.694.607
25	1.474.946.182	1,477	2.179.167.266	108.958.363	2.070.208.903	0,1065	220.477.248
26	1.474.946.182	1,477	2.179.167.266	108.958.363	2.070.208.903	0,0974	201.638.347
27	1.474.946.182	1,477	2.179.167.266	108.958.363	2.070.208.903	0,0891	184.455.613
28	1.474.946.182	1,551	2.288.125.629	114.406.281	2.173.719.348	0,0814	176.940.755
29	1.474.946.182	1,551	2.288.125.629	114.406.281	2.173.719.348	0,0745	161.942.091
30	1.474.946.182	1,551	2.288.125.629	114.406.281	2.173.719.348	0,0681	148.030.288
31	1.474.946.182	1,629	2.402.531.911	120.126.596	2.282.405.315	0,0623	142.193.851
32	1.474.946.182	1,629	2.402.531.911	120.126.596	2.282.405.315	0,0569	129.868.862
33	1.474.946.182	1,629	2.402.531.911	120.126.596	2.282.405.315	0,0520	118.685.076
34	1.474.946.182	1,710	2.522.658.506	126.132.925	2.396.525.581	0,0476	114.074.618
35	1.474.946.182	1,710	2.522.658.506	126.132.925	2.396.525.581	0,0435	104.248.863
36	1.474.946.182	1,710	2.522.658.506	126.132.925	2.396.525.581	0,0398	95.381.718
37	1.474.946.182	1,796	2.648.791.431	132.439.572	2.516.351.859	0,0364	91.595.208
38	1.474.946.182	1,796	2.648.791.431	132.439.572	2.516.351.859	0,0333	83.794.517
39	1.474.946.182	1,796	2.648.791.431	132.439.572	2.516.351.859	0,0304	76.497.097
40	1.474.946.182	1,886	2.781.231.003	139.061.550	2.642.169.453	0,0278	73.452.311

Năm dự án	Doanh thu 1 năm	HS tăng giá	Doanh thu hàng năm	Chi phí quản lý vận hành	Doanh thu phát triển	Hệ số chiết khấu	Doanh thu phát triển quy về thời điểm định giá
41	1.474.946.182	1,886	2.781.231.003	139.061.550	2.642.169.453	0,0254	67.111.104
42	1.474.946.182	1,886	2.781.231.003	139.061.550	2.642.169.453	0,0232	61.298.331
43	1.474.946.182	1,980	2.920.292.553	146.014.628	2.774.277.925	0,0213	59.092.120
44	1.474.946.182	1,980	2.920.292.553	146.014.628	2.774.277.925	0,0194	53.820.992
45	1.474.946.182	1,980	2.920.292.553	146.014.628	2.774.277.925	0,0178	49.382.147
46	1.474.946.182	2,079	3.066.307.181	153.315.359	2.912.991.822	0,0162	47.190.468
47	1.474.946.182	2,079	3.066.307.181	153.315.359	2.912.991.822	0,0149	43.403.578
48	1.474.946.182	2,079	3.066.307.181	153.315.359	2.912.991.822	0,0136	39.616.689
49	1.474.946.182	2,183	3.219.622.540	160.981.127	3.058.641.413	0,0124	37.927.154
50	1.474.946.182	2,183	3.219.622.540	160.981.127	3.058.641.413	0,0114	34.868.512
	Tổng cộng						14.940.622.461

Doanh thu phát triển từ dịch vụ trông giữ xe được chiết khấu về thời điểm định giá là: 14.940.622.461 đồng.

***) Tổng doanh thu phát triển của khu đất xây dựng hỗn hợp:**

Tổng doanh thu phát triển của khu đất xây dựng hỗn hợp được ước tính bằng doanh thu từ bán căn hộ chung cư, doanh thu bán shophouse và doanh thu từ dịch vụ trông giữ xe có thu phí. Kết quả như sau:

$$\begin{aligned}
 DT_{\text{hỗn hợp}} &= DT_{\text{căn hộ}} + DT_{\text{shophouse}} + DT_{\text{tgc}} \\
 &= 543.649.211.256 \text{ đồng} + 652.593.407.372 \text{ đồng} + 14.940.622.461 \text{ đồng} \\
 &= 1.211.183.241.089 \text{ đồng}
 \end{aligned}$$

b) Ước tính doanh thu từ khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng

Doanh thu phát triển của khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng được xác định từ doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và doanh thu bán công trình nhà ở theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = DT_{\text{qsdd}} + DT_{\text{nha ở}}$$

Trong đó:

DT_{qsdd} : Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

$DT_{\text{nha ở}}$: Doanh thu từ bán công trình nhà ở thấp tầng.

***) Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất (DT_{qsdd}):**

- Giá đất các thửa đất nằm tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn kéo dài:

Theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, các thửa đất tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn kéo dài thuộc khu đất cần định giá có cùng mục đích sử dụng đất và tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như: vị trí; điều kiện giao thông; điều kiện hạ tầng kỹ thuật; quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn thửa đất số 498, tờ bản đồ số 58 có diện tích 120m² (diện tích phổ biến trên tuyến), kích thước 6x20m nằm tiếp giáp

đường Trần Nguyên Hãn kéo dài (quy hoạch rộng 36m) làm thửa đất chuẩn để áp dụng phương pháp so sánh.

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

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Nguồn tin	Thửa 498, tờ bản đồ 58 thuộc dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An	Lô số 02, thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Vĩnh Quang, phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An	Lô số 04, thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Vĩnh Quang, phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An	Lô số 05, thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Vĩnh Quang, phường Đông Vĩnh, thành phố Vinh (nay là phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An
2	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn kéo dài; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 1,5km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 5km; cách sân bay Vinh khoảng	Tiếp giáp đường Nguyễn Phùng Thời; cách thửa đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1,5km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 2km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh	Tiếp giáp đường Nguyễn Phùng Thời; cách thửa đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1,5km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 2km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh	Tiếp giáp đường Nguyễn Phùng Thời; cách thửa đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Đông Vĩnh (cũ) khoảng 1,5km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km; cách chợ Ga Vinh khoảng 2km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		7km	khoảng 6km; cách sân bay Vinh khoảng 8km	khoảng 6km; cách sân bay Vinh khoảng 8km	khoảng 6km; cách sân bay Vinh khoảng 8km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Trúng đấu giá tháng 9 năm 2024	Trúng đấu giá tháng 9 năm 2024	Trúng đấu giá tháng 9 năm 2024
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13,5m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13,5m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13,5m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	120,0	130,5	136,1	105,2
	- Mặt tiền (m)	6,0	6,0	6,0	5,0
	- Chiều sâu (m)	20,0	24,30	26,00	20,8
	- Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước...)	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung; cảnh quan, môi trường bị ảnh hưởng	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực ổn định	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực ổn định	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực ổn định
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		2.290.000.000	2.479.900.000	1.959.000.000
13	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
14	Giá trị quyền sử		2.290.000.000	2.479.900.000	1.959.000.000

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)				
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		17.547.893	18.221.161	18.621.673

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất phi nông nghiệp, mức độ điều chỉnh (tối đa, tối thiểu) của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 3 Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An. Phân tích mức độ tương quan, hơn kém nhau giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn đề xuất mức độ chênh lệch của các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Về vị trí, địa điểm: Thửa đất cần định giá thuận lợi hơn thửa đất so sánh số 1, thửa đất so sánh số 2 và thửa đất so sánh số 3 tương ứng với mức độ chênh lệch là 10%;
- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 36m thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 13,5m là 20%;
- Thửa đất có diện tích 120m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 130,5m² và 136,1m² là 1%, kém thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 105,2m² là 1%;
- Thửa đất có mặt tiền 6m thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 5m là 1%;
- Thửa đất nằm gần (bị ảnh hưởng) bởi khu vực nghĩa trang kém thuận lợi hơn thửa đất nằm xa (không bị ảnh hưởng) bởi khu vực nghĩa trang là 10%.

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất cần định giá, giá đất của thửa đất cần định giá được thực hiện theo bảng sau:

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
I	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		17.547.893	18.221.161	18.621.673
1	Vị trí	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn kéo dài; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 1km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km;	Tiếp giáp đường Nguyễn Phùng Thời; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 1,5km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km;	Tiếp giáp đường Nguyễn Phùng Thời; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 1,5km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km;	Tiếp giáp đường Nguyễn Phùng Thời; cách UBND phường Đông Vinh (cũ) khoảng 1,5km; cách UBND phường Thành Vinh (mới) khoảng 4km;

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
		cách chợ Ga Vinh khoảng 1,5km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 5km; cách sân bay Vinh khoảng 7km	cách chợ Ga Vinh khoảng 2km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 6km; cách sân bay Vinh khoảng 8km	cách chợ Ga Vinh khoảng 2km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 6km; cách sân bay Vinh khoảng 8km	cách chợ Ga Vinh khoảng 2km; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND), quảng trường trung tâm khoảng 4,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh khoảng 6km; cách sân bay Vinh khoảng 8km
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.949.571	2.024.371	2.068.868
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè là 36m)	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè là 13,5m)	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè là 13,5m)	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè là 13,5m)
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.386.973	4.555.290	4.655.418
2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	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)		0	0	0
2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	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		0	0	0

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	(đồng/m ²)				
3	Diện tích (m²)	120,00	130,50	136,10	105,20
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		177.234	184.034	-184.355
4	Mặt tiền (m)	6,00	6,00	6,00	5,00
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	188.079
5	Chiều sâu (m)	20,00	24,30	26,00	20,80
	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)		0	0	0
6	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	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)		0	0	0
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	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)		0	0	0
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung; cảnh quan, môi trường bị ảnh hưởng	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực được đảm bảo
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.595.103	-1.656.304	-1.692.710
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		22.466.567	23.328.552	23.656.973
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		23.150.698		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		3,05%	-0,76%	-2,14%

- Kết luận: Giá đất của thửa đất số 498, tờ bản đồ số 3 thuộc khu đất cần định giá (làm tròn) là: 23.151.000 đồng/m².

- Đề xuất mức giá :

+ Giá đất các thửa đất còn lại nằm tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn kéo dài thuộc khu đất cần định giá là: 23.151.000 đồng/m².

+ Giá đất các thửa đất nằm tiếp giáp 02 mặt đường đề xuất điều chỉnh tăng thêm 10% so với giá đất của thửa đất nằm tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn là: 23.151.000 đồng/m² x (1+10%) = 25.465.767 đồng/m². Làm tròn: 25.466.000 đồng/m².

- Giá đất các thửa đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 24m:

Từ mức giá các thửa đất nằm tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn kéo dài đã xác định được, đơn vị tư vấn thực hiện ước tính giá đất các thửa đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 24m thuộc khu đất cần định giá như sau:

Stt	Nội dung	Thửa đất đã xác định được giá	Thửa đất cần định giá (các thửa đất bám đường quy hoạch 24m)	Đánh giá	Mức điều chỉnh (%)	
					Tăng	Giảm
1	Yếu tố so sánh					
1.1	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường bao	Đường nhựa, độ rộng đường bao	Kém hơn		10%

Stt	Nội dung	Thửa đất đã xác định được giá	Thửa đất cần định giá (các thửa đất bám đường quy hoạch 24m)	Đánh giá	Mức điều chỉnh (%)	
					Tăng	Giảm
		gồm cả vỉa hè rộng 36m	gồm cả vỉa hè rộng 24m			
1.2	Vị trí	Tiếp giáp đường Trần Nguyên Hãn kéo dài	Tiếp giáp tuyến đường quy hoạch nội bộ dự án	Kém hơn		20%
1.3	Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt	Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 4 tầng	Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 4 tầng	Tương đồng		
1.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Tương đồng		
1.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung; cảnh quan, môi trường bị ảnh hưởng	Gần khu vực nghĩa trang Nam Cung; cảnh quan, môi trường bị ảnh hưởng	Tương đồng		
2	Cộng mức điều chỉnh					30%
3	Tỷ lệ điều chỉnh				0%	30%
4	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)	23.151.000				
5	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-(6.945.300)			
6	Giá đất (đồng/m ²)		16.205.700			

Giá đất các thửa đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 24m thuộc khu đất cần định giá (làm tròn) là: 16.206.000 đồng/m².

Trên cơ sở kết quả ước tính giá đất của các lô đất theo tuyến đường, tổng doanh thu ước tính từ bán đất ở của dự án như sau:

Stt	Thửa số	Tờ BĐ	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
I	Phường Đông Vĩnh		3.891,10			
1	443	58	0,50	16.206.000	8.103.000	Đường quy hoạch 24m
2	498	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
3	499	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
4	500	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài

Stt	Thửa số	Tờ BĐ	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
5	501	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
6	502	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
7	503	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
8	504	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
9	505	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
10	506	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
11	507	59	203,90	25.466.000	5.192.517.400	Góc (Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài và đường quy hoạch 24m)
12	509	59	159,20	25.466.000	4.054.187.200	Góc (Đường Trần Nguyên Hãn và đường quy hoạch 24m)
13	510	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
14	511	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
1	512	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
2	513	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
3	514	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
4	515	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
5	516	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
6	517	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
7	518	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
8	519	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
9	520	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
10	521	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
11	522	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
12	523	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
13	524	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
14	525	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
15	526	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
16	527	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
17	528	59	120,00	23.151.000	2.778.120.000	Đường Trần Nguyên Hãn kéo dài
18	529	59	167,50	25.466.000	4.265.555.000	Góc (Đường Trần Nguyên Hãn và đường quy hoạch 12m)
II	Phường Cửa Nam		2,90			
1	155	2	1,70	16.206.000	27.550.200	Đường quy hoạch 24m
2	156	2	1,20	16.206.000	19.447.200	Đường quy hoạch 24m
	Tổng cộng		3.894,00		91.354.720.000	

Giá đất chuyển nhượng bình quân đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở thấp tầng thuộc khu đất cần định giá là:

$$\text{Đ}_{\text{gqsdđ}} = 91.354.720.000 \text{ đồng} / 3.894,00 \text{ m}^2 = 23.460.380 \text{ đồng/m}^2$$

Trên cơ sở số liệu ước tính về giá chuyển nhượng, mức biến động giá chuyển nhượng, các yếu tố khác như: thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bán hàng và tỷ lệ chiết khấu. Việc ước tính doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất được thực hiện như sau:

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

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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

Năm dự án	Tỷ lệ bán hàng	Diện tích (m ²)	Giá đất chuyển nhượng bình quân (đồng/m ²)	Tỷ lệ biến động giá chuyển nhượng	Doanh thu phát triển từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đồng)	Hệ số chiết khấu	Doanh thu phát triển chiết khấu về hiện tại tại thời điểm định giá đất (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(2)*(3)*(4)*(5)	(7)	(8) = (6) * (7)
1	0%	3.894,00	23.460.380	1,0000	0	0,9143	0
2	20%			1,0630	19.422.013.472	0,8360	16.236.803.263
3	40%			1,1300	41.292.333.440	0,7644	31.563.859.682
4	40%			1,2012	43.894.115.866	0,6989	30.677.597.578
Tổng cộng							78.478.260.523

Doanh thu phát triển từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiết khấu về thời điểm định giá là: 78.478.260.523 đồng.

***) Doanh thu bán công trình nhà ở thấp tầng ($DT_{\text{nà ở}}$):**

Doanh thu phát triển từ bán công trình nhà ở của dự án được xác định theo công thức sau:

$$DT_{\text{nà ở}}^i = D_{\text{sàn XD}} \times D_{\text{G bán}} \times \text{Tỷ lệ bán hàng năm } i \times (1 + TL_{\text{bdg}})^{i-1}$$

Trong đó:

$DT_{\text{nà ở}}^i$: Doanh thu từ bán công trình nhà ở năm thứ i (đồng);

$D_{\text{sàn XD}}$: Tổng diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở (m² sàn);

$D_{\text{G bán}}$: Đơn giá bán công trình nhà ở bình quân (đồng/m² sàn);

TL_{bdg} : Tỷ lệ biến động giá chuyển nhượng (%);

i : năm thực hiện dự án.

Qua khảo sát từ các dự án bất động sản với hình thức đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán trên địa bàn tỉnh Nghệ An thì thiết kế công trình nhà ở mỗi dự án có sự khác biệt; không tương đồng về diện tích xây dựng, kết cấu công trình, tầng cao xây dựng; mặt khác việc bán công trình nhà ở luôn gắn liền với chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó không đủ thông tin, số liệu để áp dụng phương pháp so sánh trong ước tính giá bán công trình nhà ở. Để có cơ sở tính toán ước tính doanh thu từ bán công trình nhà ở trong việc ước tính doanh thu phát triển, đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá bán dựa trên chi phí xây dựng công trình có tính đến chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá; lợi nhuận nhà đầu tư dự kiến (20%); chi phí kinh doanh (2%) vào giá bán và có tính đến tỷ lệ chênh lệch phân kỳ giữa doanh thu và chi phí của dự án.

Tỷ lệ chênh lệch phân kỳ giữa doanh thu và chi phí do thời điểm quy về thời

điểm định giá đất khác nhau:

- Hệ số quy đổi dòng chi phí đầu tư xây dựng các hạng mục công trình nhà ở của dự án (tiền độ xây dựng năm thứ nhất: 70%, năm thứ hai: 30%) là:

$$\frac{70\%}{(1+9,37\%)^1} + \frac{30\%}{(1+9,37\%)^2} = 0,891$$

- Hệ số quy đổi dòng doanh thu đối với công trình nhà ở của dự án có tính đến mức biến động của giá chuyển nhượng (tiền độ bán hàng năm thứ nhất: 0%, năm thứ hai: 20%, năm thứ ba: 40% và năm thứ tư: 40%) là:

$$\frac{0\%}{(1+9,37\%)^1} + \frac{20\% \times (1+6,30\%)^1}{(1+9,37\%)^2} + \frac{40\% \times (1+6,30\%)^2}{(1+9,37\%)^3} + \frac{40\% \times (1+6,30\%)^3}{(1+9,37\%)^4} = 0,859$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa dòng chi phí và dòng doanh thu xác định được là: $0,891/0,859 = 1,037$.

Đơn giá xây thô công trình nhà ở thấp tầng kiểu liền kề: 4.091.204 đồng/m²sàn.

Giá bán công trình xây thô nhà ở thấp tầng kiểu liền kề ước tính như sau:

$$\{4.091.204 \text{ đ/m}^2\text{sàn} \times (1+4,30\%) \times (1+20\%) \times 1,037\} / (1-2\%) = 5.418.379 \text{ đ/m}^2\text{sàn}$$

Trên cơ sở số liệu ước tính về giá bán công trình nhà ở; mức biến động giá chuyển nhượng; các yếu tố: thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng và tỷ lệ chiết khấu. Việc ước tính doanh thu phát triển được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất như 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).

Doanh thu phát triển chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất được thực hiện như sau:

Năm dự án	Tỷ lệ bán hàng	Diện tích sàn XD (m ²)	Giá bán bình quân (đ/m ²)	Hệ số tăng giá	Doanh thu (đ)	Hệ số chiết khấu	Doanh thu phát triển chiết khấu về hiện tại (đ)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(2)*(3)*(4)*(5)	(7)	(8) = (6) * (7)
1	0%	10.410,19	5.418.379	1,0000	0	0,9143	0
2	20%			1,0630	11.991.991.048	0,8360	10.025.304.516
3	40%			1,1300	25.495.672.407	0,7644	19.488.891.988
4	40%			1,2012	27.102.125.394	0,6989	18.941.675.438
Tổng cộng							48.455.871.942

Doanh thu phát triển từ bán công trình nhà ở liền kề được chiết khấu về thời điểm định giá là: 48.455.871.942 đồng.

***) Tổng doanh thu phát triển của khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng:**

$$\begin{aligned}DT_{\text{thấp tầng}} &= DT_{\text{qsdd}} + DT_{\text{nà ở}} \\&= 78.478.260.523 \text{ đồng} + 48.455.871.942 \text{ đồng} \\&= 126.934.132.465 \text{ đồng}\end{aligned}$$

c) Tổng doanh thu phát triển ước tính:

$$\begin{aligned}DT &= DT_{\text{hỗn hợp}} + DT_{\text{thấp tầng}} \\&= 1.211.183.241.089 \text{ đồng} + 126.934.132.465 \text{ đồng} \\&= 1.338.117.373.554 \text{ đồng}\end{aligned}$$

9.2.3. Ước tính tổng chi phí phát triển

Theo quy định tại 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 về sửa đổi, bổ sung các điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, 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.

a) 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.

Tại Công văn số 132/2025/CV-ESC ngày 11/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án Xây dựng Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh (nay thuộc phường Thành Vinh), tỉnh Nghệ An có nội dung: *“Dự án Khu đô thị mới tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An là dự án có vốn ngoài ngân sách của Nhà nước nên không yêu cầu có dự toán xây dựng được cơ quan có chuyên môn về xây dựng thẩm định. Đồng thời chủ đầu tư hiện không có dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức thẩm định hoặc thẩm tra độc lập”*.

Căn cứ quy định nêu trên và nội dung Công văn số 132/2025/CV-ESC ngày 11/09/2025 của Công ty TNHH Đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City về việc dự án chưa có dự toán xây dựng được thẩm định hoặc thẩm tra độc lập 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 dựng của 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 áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ xây dựng công bố (quy định tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 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 2024) để xác định đơn giá chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

Tại điểm 3 Mục I Phần I – Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng quy định 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 điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. 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.

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 của dự án: Tại Bảng 57, Mục 3, Chương III, Phần 2 – Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2024 quy định:

		Đơn vị tính: triệu đồng/ha		
		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô				
13300.05	< 20 ha	8.549	6.972	419
13300.06	từ 20 đến 50 ha	8.198	6.680	390
13300.07	từ 50 đến 100 ha	7.862	6.401	363
13300.08	từ 100 đến 200 ha	7.539	6.133	338

Theo quy hoạch sử dụng đất, diện tích khu đất để thực hiện dự án là 378.503,09m² thuộc trường hợp áp dụng Suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50ha với đơn giá 8.198 triệu đồng/ha (tương đương 819.800 đồng/m²).

+ Đối với chi phí xây dựng công trình nhà ở thấp tầng kiểu liền kề áp dụng suất vốn đầu tư quy định tại mục 11120.05, Bảng 2. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ: Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm, diện tích xây dựng từ 90m²- dưới 140m²: 7.497.000 đồng/m² sàn.

+ Đối với chi phí xây dựng công trình khối chung cư cao 20 tầng áp dụng suất vốn đầu tư quy định tại mục 11110.05, Bảng 1. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư 15 < số tầng ≤ 20, không có tầng hầm: 12.169.000 đồng/m² sàn.

+ Đối với chi phí xây dựng công trình khối shophouse cao 4 tầng áp dụng suất vốn đầu tư quy định tại mục 11270.01, Bảng 27. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng (công trình hỗn hợp) số tầng ≤ 5 có 1 tầng hầm: 9.478.000 đồng/m² sàn.

+ Đối với phần diện tích tầng hầm mở rộng:

Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố quy định:

- Suất vốn đầu tư công trình ở Bảng 1 tính cho công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định theo công thức sau:

$$S_{ham}^{mr} = (N \times S - N_{noi} \times S_{noi}) / N_{ham}^{noi} \times K_{dc}$$

Trong đó:

S_{ham}^{mr} : Suất vốn đầu tư tầng hầm của phần mở rộng;

N : Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có));

S : Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố;

N_{noi} : Diện tích sàn xây dựng tầng nổi;

S_{noi} : Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố;

N_{ham}^{noi} : Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi.

K_{dc} : Hệ số điều chỉnh tương ứng. K_{dc} được xác định theo bảng sau:

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng phần nổi ($N_{xd\text{ hầm}}/N_{xd\text{ nổi}}$)	Hệ số điều chỉnh (K_{dc})
Từ > 1 đến ≤ 2,0	Từ < 1-0,92
Từ > 2,0 đến ≤ 3,5	Từ < 0,92-0,85

Theo Hồ sơ thiết kế cơ sở, phần tầng hầm được xây dựng nằm dưới khối shophouse 4 tầng, do đó đối với suất vốn đầu tư cho phần tầng hầm mở rộng, đơn vị tư vấn đề xuất xác định dựa trên suất vốn đầu tư xây dựng đối với khối shophouse 4 tầng (công trình nhà đa năng) để Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định. Cụ thể như sau:

TT	Thông số	Đvt	Khối shophouse 4 tầng HH-01	Khối shophouse 4 tầng HH-02	Ghi chú
1	Thông số đầu vào theo TKCS				
1.1	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm	m ²	5.178,32	5.190,85	
1.2	Diện tích sàn xây dựng phần tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi	m ²	2.670,69	2.394,59	
1.3	Diện tích tầng hầm mở rộng	m ²	2.507,63	2.796,26	(1.1) – (1.2)
1.4	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm cả phần tầng hầm mở rộng)	m ²	14.408,17	13.862,52	
2	Thông số xác định Suất vốn đầu tư tầng hầm phần mở rộng				
2.1	N: Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm mở rộng)	m ²	11.900,54	11.066,26	(1.4) – (1.3)
2.2	S: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố	đồng/m ²	9.478.000	9.478.000	
2.3	N _{nổi} : Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	m ²	9.229,85	8.671,67	(1.4) – (1.1)
2.4	S _{nổi} : Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố	đồng/m ²	8.193.000	8.193.000	
2.5	N _{nổi/hầm} : Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi	m ²	2.670,69	2.394,59	(1.2)
3	Hệ số Kdc	Kdc	0,9248	0,9120	Nội suy
4	Suất vốn đầu tư tầng hầm phần mở rộng	đồng/m²	15.050.750	15.495.007	

- Hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư về thời điểm tính toán (K_{tg}):

Thời điểm định giá đất tại thời điểm quý 3 năm 2025, trong khi suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố (kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày

11/4/2025) được tính toán tại mặt bằng giá quý 4 năm 2024 do đó 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 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng quy định:

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

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

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

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.

Chỉ số giá xây dựng sử dụng các số liệu được Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An công bố tại: Quyết định số 241/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 15/01/2025 về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 4 năm 2024 và năm 2024; Quyết định số 7638/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 15/10/2025 về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 3 năm 2025.

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 thành phố Vinh 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 (Vùng 1)		CSG quý 2 năm 2025 so với quý 4 năm 2024
	CSG quý 4 năm 2024 so với năm gốc 2020	CSG quý 3 năm 2025 so với năm gốc 2020	
Công trình hạ tầng kỹ thuật	118,24	120,29	1,0173
Công trình nhà ở	116,79	118,15	1,0116

- 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 409/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 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 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								
1	Công trình nhà ở	0,935	0,948	1,032	1,048	1,048	1,017	0,952	1,064
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
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

Tại điểm 1 Mục 1 Phần 1 - Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng quy định tỉnh Nghệ An thuộc trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh Vùng 3

“Vùng 3 bao gồm các tỉnh, thành phố: Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Thừa Thiên - Huế, thành phố Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận, Bình Thuận”

- Tỷ trọng giá trị phần xây thô (TTr_{xdpt}):

Tại Bảng 2. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ (ban hành kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng) quy định:

“Tỷ trọng của các phần chi phí trong suất vốn đầu tư công trình nhà ở riêng lẻ như sau:

- + Tỷ trọng chi phí phần móng công trình : 15-30%
- + Tỷ trọng chi phí phần kết cấu thân công trình : 30-40%
- + Tỷ trọng chi phí phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật trong CT” : 55-30%

thuật trong CT”

Như vậy, Tỷ trọng phần xây thô (bao gồm chi phí phần móng công trình và chi phí phần kết cấu thân công trình) đối với công trình nhà ở riêng lẻ theo quy định là 45-70%. Để thống nhất trong phương án tính toán, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ trọng phần xây thô trong việc áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng tại dự án là: $TTr_{xdpt} = 57,5\%$.

Đơn giá chi phí xây dựng ($ĐG_{xd}$) được xác định như sau:

$$ĐG_{xd} = \text{Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh} \times TTr_{xdpt}$$



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

Stt	Loại công trình	Suất vốn đầu tư				Tỷ trọng xây dựng	Đơn giá xây dựng sau điều chỉnh (đ/m ²)
		Giá trị công bố (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh vùng	Hệ số điều chỉnh thời điểm tính toán	Giá trị sau điều chỉnh không bao gồm VAT (đ/m ²)		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)=(3)*(4)*(5)/1,1	(7)	(8)=(6)*(7)
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20ha	819.800	0,989	1,0173	749.826	100,0%	749.826
2	Công trình nhà ở riêng lẻ 4 đến 5 tầng (Diện tích xây dựng từ 90 – dưới 140m ²)	7.497.000	1,032	1,0116	7.115.138	57,5%	4.091.204
3	Công trình chung cư 15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm	12.169.000	1,032	1,0116	11.549.169	100,0%	11.549.169
4	Công trình nhà đa năng ≤ 5 tầng có 1 tầng hầm	9.478.000	1,016	1,0116	8.995.235	100,0%	8.995.235
5	Công trình tầng hầm phần mở rộng tòa HH-01	15.050.750	1,016	1,0116	14.062.676	100,0%	14.062.676
6	Công trình tầng hầm phần mở rộng tòa HH-02	15.495.007	1,016	1,0116	14.477.768	100,0%	14.477.768

- Chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện theo từng năm theo tiến độ xây dựng của dự án như sau:

TT	Loại công trình	Diện tích (m ²)	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)	Phân kỳ thực hiện	
					Năm thứ 1	Năm thứ 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) * (4)	(6)	(7)
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	24.556,00	749.826	18.412.727.256	100%	0%
					18.412.727.256	0
2	Công trình nhà ở thấp tầng	10.410,19	4.091.204	42.590.210.969	70%	30%
					29.813.147.678	12.777.063.291
3	Công trình hỗn hợp HH-01	36.840,69		399.729.418.604	70%	30%
					279.810.593.023	119.918.825.581
	Khối chung cư cao 20 tầng	22.432,52	11.549.169	259.076.953.106		
	Khối shophouse cao 4 tầng	14.408,17		140.652.465.497		
	- Phần chính (gồm phần nổi và phần tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi)	11.900,55	8.855.774	105.388.542.728		
	- Phần tầng hầm mở rộng	2.507,63	14.062.676	35.263.922.770		
4	Công trình hỗn hợp HH-02	36.601,07		401.095.242.223	70%	30%
					280.766.669.556	120.328.572.667
	Khối chung cư cao 20 tầng	22.738,55	11.549.169	262.611.324.478		
	Khối shophouse cao 4 tầng	13.862,52		138.483.917.744		
	- Phần chính (gồm phần nổi và phần tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi)	11.066,26	8.855.774	98.000.335.173		
	- Phần tầng hầm mở rộng	2.796,26	14.477.768	40.483.582.571		

Trong đó: Phần chi phí công trình hạ tầng kỹ thuật không bao gồm phần diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội (441,10 m²).

***) Chi phí dự phòng:**

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, $t = 1$ ÷ 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 trượt giá xây dựng (I_{XDCTbq}):

Loại công trình	CSG liên hoàn bình quân
Công trình hạ tầng kỹ thuật	1,0362
Công trình nhà ở	1,0328

(Chi tiết tại Phụ lục 2)

- Chi phí dự phòng công trình hạ tầng kỹ thuật:

Năm 1: $18.412.727.256 \text{ đồng} \times (1,0362^1 - 1) = 666.540.727 \text{ đồng}$

Năm 2: 0 đồng

- Chi phí dự phòng công trình nhà ở thấp tầng:

Năm 1: $29.813.147.678 \text{ đồng} \times (1,0328^1 - 1) = 977.871.244 \text{ đồng}$

Năm 2: $12.777.063.291 \text{ đồng} \times (1,0328^2 - 1) = 851.921.428 \text{ đồng}$

- Chi phí dự phòng công trình hỗn hợp HH-01:

Năm 1: $279.810.593.023 \text{ đồng} \times (1,0328^1 - 1) = 9.177.787.451 \text{ đồng}$

Năm 2: $119.918.825.581 \text{ đồng} \times (1,0328^2 - 1) = 7.995.688.427 \text{ đồng}$

- Chi phí dự phòng công trình hỗn hợp HH-02:

Năm 1: $280.766.669.556 \text{ đồng} \times (1,0328^1 - 1) = 9.209.146.761 \text{ đồng}$

Năm 2: $120.328.572.667 \text{ đồng} \times (1,0328^2 - 1) = 8.023.008.659 \text{ đồng}$

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

Công trình	Giá trị phân bổ (đồng)	
	Năm thứ 1	Năm thứ 2
Công trình hạ tầng kỹ thuật	19.079.267.983	0
Chi phí xây dựng	18.412.727.256	0
Chi phí dự phòng	666.540.727	0
Công trình nhà ở thấp tầng	30.791.018.922	13.628.984.718
Chi phí xây dựng	29.813.147.678	12.777.063.291
Chi phí dự phòng	977.871.244	851.921.428
Công trình hỗn hợp HH-01	288.988.380.474	127.914.514.009
Chi phí xây dựng	279.810.593.023	119.918.825.581
Chi phí dự phòng	9.177.787.451	7.995.688.427
Công trình hỗn hợp HH-02	289.975.816.317	128.351.581.325
Chi phí xây dựng	280.766.669.556	120.328.572.667
Chi phí dự phòng	9.209.146.761	8.023.008.659
Tổng cộng	628.834.483.696	269.895.080.052
Hệ số chiết khấu	$1/(1+9,37\%)^1$	$1/(1+9,37\%)^2$
Chi phí xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất	574.960.669.009	225.630.883.310
Tổng chi phí xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất		800.591.552.319

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành:

Căn cứ Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 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 thẳng dư trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại khoản 4 Điều 2 quy định: Chi

phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, quản lý vận hành bằng 2% doanh thu trước thuế của dự án.

$$\begin{aligned} CP_{kd} &= 2\% \times \text{Doanh thu} \\ &= 2\% \times 1.338.117.373.554 \text{ đồng} \\ &= 26.762.347.471 \text{ đồng} \end{aligned}$$

c) 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 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 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. Tại khoản 3 Điều 2 quy định: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến chi phí vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

$$\begin{aligned} LN_{NĐT} &= 20\% \times (CP_{xd} + CP_{kd} + Vn) \\ &= 0,2 \times (800.591.552.319 \text{ đồng} + 26.762.347.471 \text{ đồng} + Vn) \\ &= 165.470.779.958 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \end{aligned}$$

d) Tổng chi phí phát triển ước tính

$$\begin{aligned} CP &= CP_{XD} + CP_{kinh \text{ doanh}} + LN_{NĐT} \\ &= 800.591.552.319 \text{ đồng} + 26.762.347.471 \text{ đồng} + 165.470.779.958 \text{ đồng} + 0,2 \\ &\quad \times Vn \\ &= 992.824.679.748 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \end{aligned}$$

9.2.4. 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:

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

$$\begin{aligned} Vn &= 1.338.117.373.554 \text{ đồng} - (992.824.679.748 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn) \\ \Rightarrow 1,2 \times Vn &= 1.338.117.373.554 \text{ đồng} - 993.720.959.105 \text{ đồng} \\ \Rightarrow 1,2 \times Vn &= 345.292.693.806 \text{ đồng} \\ \Rightarrow Vn &= 287.743.911.505 \text{ đồng} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Giá đất của khu đất} &= \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích khu đất cần định giá}} \\ \text{cần định giá} & \\ \text{Giá đất} &= 287.743.911.505 \text{ đồng} / 21.686,70 \text{ m}^2 = 13.268.220 \text{ đồng/m}^2. \end{aligned}$$

9.3. 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 giao đất cho Công ty TNHH đầu tư phát triển bất động sản Eurowindow Sport City để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 (đính chính tại Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025) để Sở Nông nghiệp và Môi trường xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt.

Kết quả định giá đất:

Đvt: đồng/m²

Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích	Giá đất
Phần diện tích đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc dự án Khu đô thị mới tại phường Đông Vĩnh và phường Cửa Nam, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An (nay là phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh Nghệ An (đính chính tại Quyết định số 207/QĐ-UBND ngày 26/8/2025)	21.686,70 m ²	13.268.220

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 giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất.
- Kết quả định giá đất nêu trên được xác định trên cơ sở căn cứ nội dung yêu cầu tại 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.
- 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 cần 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 dựa trên

cơ sở ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển được thực hiện theo quyết định giao đất. Trong đó, việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng của phương pháp này không bao gồm chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác và đầy đủ của các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến tài sản cần định giá đã cung cấp cho VPC trong quá trình định giá. Phương án giá đất nêu trên được VPC xây dựng trên cơ sở hồ sơ, tài liệu khách hàng đã cung cấp (nêu tại phần căn cứ pháp lý tài sản cần định giá), 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 của hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần định giá cho VPC.

- 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 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, các thông tin về giao dịch bất động sản rất hạn chế, ảnh hưởng đến mức độ đa dạng của các thông tin đầu vào để định giá đất.

- 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 có thể làm cho các mức giá nêu trên thay đổi.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

Hồ Công Hiếu

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Cảnh Sơn

Phụ lục 1: Bảng tổng hợp chi tiết diện tích căn hộ và shophouse khu hỗn hợp HH-01 và HH-02 theo Hồ sơ thiết kế cơ sở đã được Sở Xây dựng thẩm định

Khu hỗn hợp HH-01													Khu hỗn hợp HH-02												
Tên căn hộ	Khối chung cư cao 20 tầng					Tên căn hộ	Khối shophouse cao 4 tầng					Tên căn hộ	Khối chung cư cao 20 tầng					Tên căn hộ	Khối shophouse cao 4 tầng						
	T1	T2	T3	T4	TS-20		T1	T2	T3	T4	T1		T2	T3	T4	TS-20	T1		T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
SH-1	60,65	62,58	61,79			SH-01	58,13	61,75	60,32	21,17	SH-1	61,52	64,8	62,8		SH-01	53,42	61,43	56,17	28,35					
SH-2	59,54	61,88	61,51			SH-02	59,89	61,44	61,08	21,47	SH-2	61,16	64,51	62,45		SH-02	55,28	57,57	56,22	28,6					
SH-3	58,6	61,05	60,64			SH-03	59,89	61,44	61,08	21,47	SH-3	63,75	67,14	65,04		SH-03	55,25	57,51	56,14	28,6					
SH-4	70,36	74,31	72,81			SH-04	51,57	54,63	53,9	30,96	SH-4	48,39	50,16	50,07		SH-04	61,18	69,37	62,7	26,44					
SH-5	87,04	89,99	88,25			SH-05	51,1	53,25	51,85	30,01	SH-5	55,77	62,42	58,85		SH-05	55,34	57,58	56,22	28,55					
SH-6	60,39	62,09	61,4			SH-06	55,27	58,78	57,5	20,13	SH-6	63,48	66,74	64,71		SH-06	55,36	57,58	56,22	28,6					
SH-7	60,5	62,26	61,55			SH-07	59,88	61,44	61,24	21,47	SH-7	61,16	64,51	62,45		SH-07	55,36	57,59	56,22	28,6					
SH-8	60,31	62,04	61,4			SH-08	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-8	61,12	64,43	62,37		SH-08	55,36	57,59	56,22	28,6					
SH-9	60,31	62,04	61,4			SH-09	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-9	61,16	64,45	62,4		SH-09	55,36	57,59	56,22	28,6					
SH-10	60,5	62,26	61,55			SH-10	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-10	61,24	64,59	62,45		SH-10	55,36	57,59	56,22	28,6					
SH-11	60,31	62,09	61,4			SH-11	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-11	63,64	66,99	64,94		SH-11	55,36	57,59	56,22	28,6					
SH-12	86,6	89,99	88,25			SH-12	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-12	55,25	58,65	56,54		SH-12	55,32	57,72	56,22	28,6					
SH-13	70,62	74,32	72,84			SH-13	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-13	57,41	60,9	58,78		SH-13	60,6	63,57	62,32	24,8					
SH-14	58,6	61,05	60,64			SH-14	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-14	57,41	60,9	58,78		SH-14	49,09	55,63	52,16	21,99					
SH-15	59,54	61,96	61,61			SH-15	59,97	61,44	60,99	21,47	SH-15	53,96	57,15	55,04		SH-15	55,36	57,59	56,22	28,6					
SH-16	60,72	62,58	61,79			SH-16	51,26	54,44	53,65	30,96	SH-16	41,27	44,6	41,18		SH-16	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-A						SH-17	52,6	54,32	53,54	30,96	SH-17	61,24	64,59	62,45		SH-17	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-B						SH-18	59,88	61,44	61,08	21,47	SH-18	61,56	64,84	62,8		SH-18	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-C						SH-19	59,88	61,44	61,08	21,47	CH-A					SH-19	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-D						SH-20	59,88	61,44	61,08	21,47	CH-B					SH-20	55,36	57,59	56,14	28,6					
CH-E						SH-21	59,64	61,14	60,72	21,4	CH-C					SH-21	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-F						SH-22	68,86	74,97	72,8	25,27	CH-D					SH-22	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-G						SH-23	60,21	61,73	61,18	26,66	CH-E					SH-23	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-H						SH-24	59,89	61,39	61,24	21,47	CH-F					SH-24	55,36	57,59	56,14	28,6					
CH-I						SH-25	59,89	61,39	61,07	21,47	CH-G					SH-25	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-K						SH-26	59,89	61,39	61,07	21,47	CH-H					SH-26	55,36	57,59	56,22	28,6					
CH-L						SH-27	59,54	61,04	60,88	21,32	CH-I					SH-27	55,36	57,58	56,22	28,6					
CH-M						SH-28	57,4	60,19	59,27	19,23	CH-K					SH-28	54,67	62,68	57,79	28,39					
CH-N						SH-29	48,92	51,18	50,42	27,26	CH-L					SH-29	59,48	58,8	59,05	34,65					
CH-P						SH-30	59,96	61,39	61,07	21,47	CH-M					SH-30	56,69	57,76	56,14	28,6					
						SH-31	59,89	61,39	61,07	21,47	CH-N					SH-31	55,36	57,59	56,22	28,6					
						SH-32	59,89	61,39	61,07	21,47	CH-P					SH-32	53,6	60,56	54,56	27,9					
						SH-33	59,89	61,35	61,07	21,47															
						SH-34	53,2	56,98	55,75	24,27															
TỔNG	1034,59	1072,49	1058,83				1985,43	2054,25	2034,63	780,47		1050,49	1112,37	1074,1	583,97	760,83		1773	1871,96	1809,93	907,47				

Phụ lục 2: Chỉ số trượt giá và tỷ lệ chi phí dự phòng

Phụ biểu 2.1: Chỉ số trượt giá phần công trình hạ tầng kỹ thuật

TT	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Giá trị	Ghi chú
I	Chỉ số giá gốc các năm (năm gốc 2020=100)				
1	Chỉ số giá xây dựng năm 2021	a1	Quyết định số 319/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 21/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	106,435	Chỉ số giá xây dựng công trình Vùng 1 (CSG phần công trình hạ tầng kỹ thuật được lấy bằng giá trị trung bình CSG công trình thoát nước và CSG công trình đường nhựa asphan)
2	Chỉ số giá xây dựng năm 2022	a2	Quyết định số 89/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	121,385	
3	Chỉ số giá xây dựng năm 2023	a3	Quyết định số 1284/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/4/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	120,63	
4	Chỉ số giá xây dựng năm 2024	a4	Quyết định số 241/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	117,525	
II	Chỉ số trượt giá liên hoàn (năm sau/ năm trước)				
1	Năm 2022/2021	b1	a2/a1	1,140	
2	Năm 2023/2022	b2	a3/a2	0,994	
3	Năm 2024/2023	b3	a4/a3	0,974	
III	Chỉ số trượt giá bình quân	c	(b1+b2+b3)/3	1,0362	

Phụ biểu 2.2: Chỉ số trượt giá phân công trình nhà ở

TT	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Giá trị	Ghi chú
I	Chỉ số giá gốc các năm (năm gốc 2020=100)				
1	Chỉ số giá xây dựng năm 2021	a1	Quyết định số 319/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 21/01/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	106,79	Chỉ số giá xây dựng công trình Vùng 1
2	Chỉ số giá xây dựng năm 2022	a2	Quyết định số 89/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	118,92	
3	Chỉ số giá xây dựng năm 2023	a3	Quyết định số 1284/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 10/04/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	118,74	
4	Chỉ số giá xây dựng năm 2024	a4	Quyết định số 241/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 15/01/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An	117,11	
II	Chỉ số trượt giá liên hoàn (năm sau/ năm trước)				
1	Năm 2022/2021	b1	a2/a1	1,114	
2	Năm 2023/2022	b2	a3/a2	0,998	
3	Năm 2024/2023	b3	a4/a3	0,986	
III	Chỉ số trượt giá bình quân	c	(b1+b2+b3)/3	1,0328	

Phụ biểu 2.3: Tỷ lệ dự phòng cho yếu tố trượt giá (công trình nhà ở)

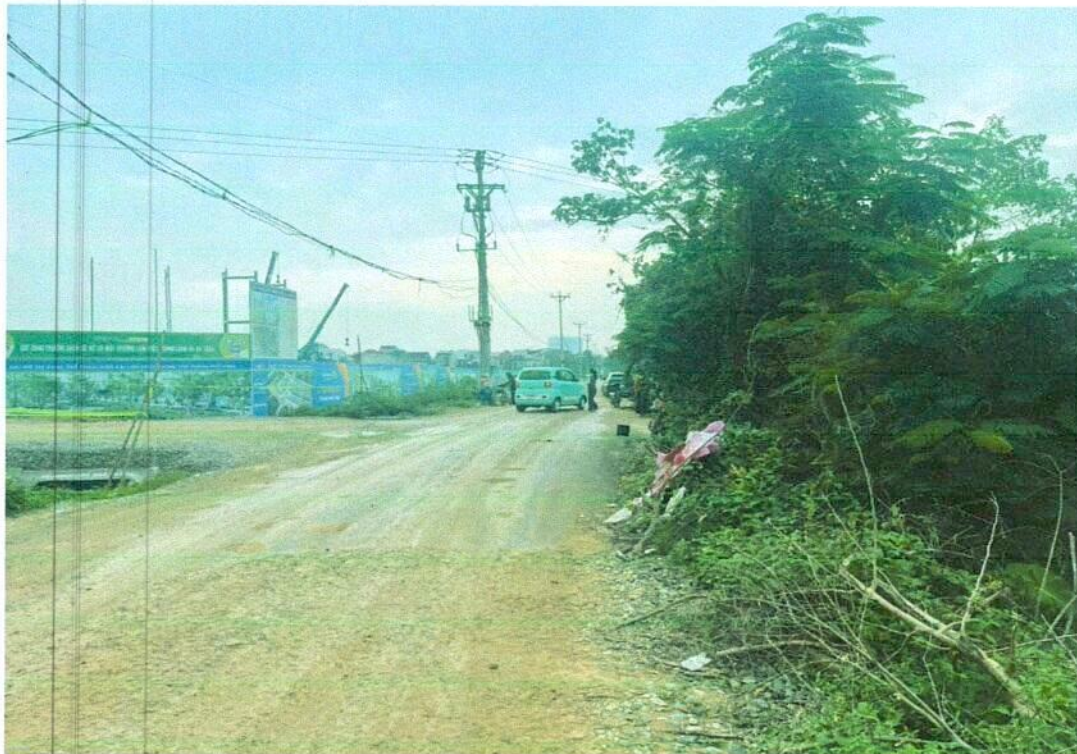
TT	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Giá trị	Ghi chú
I	Vốn đầu tư	E		57.352.134.154	
	Năm 1	e1	E x 70%	40.146.493.908	
	Năm 2	e2	E x 30%	17.205.640.246	
II	Chi phí dự phòng	F			
	Năm 1	f1	e1 x (d1-1)	1.316.805.000	d = 1,0328
	Năm 2	f2	e2 x (d2-1)	1.147.200.516	
III	Xác định phân bổ hàng năm đã bao gồm trượt giá	G			
	Năm 1	g1	e1 + f1	41.463.298.908	
	Năm 2	g2	e2 + f2	18.352.840.762	
IV	Tổng vốn đầu tư đã bao gồm trượt giá	H	g1 + g2	59.816.139.670	
V	Tổng dự phòng cho trượt giá		H-E	2.464.005.516	4,30%



PHỤ LỤC ẢNH KÈM THEO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
(Số: 70/CT-ĐGD-VPC, ngày 16/3/2026 của VPC)



Hình 1: Khu đất thực hiện dự án Khu đô thị mới tại phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An



Hình 2: Hiện trạng đường Trần Nguyên Hãn kéo dài tiếp giáp khu đất cần định giá



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Mẫu số 03

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Đông Vinh, TP. Vinh (nay là Phường Thanh Vinh)
Tên người được điều tra: QB. số 4423/ĐD-UBND ngày 18/9/2024 của UBND TP. Vinh
- Địa chỉ⁽¹⁾: Kh. Vinh Quang; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 09/2024
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.290.000.000.... đồng/thửa hoặc: đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Kết quả trúng đấu giá

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ĐACL; thửa đất số: Lô số 02; diện tích: 130,5 m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Kh. Vinh Quang, Phường Đông Vinh, TP. Vinh, tỉnh Nghệ An
- Kích thước mặt tiền: 6,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 24,3 m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 2 km
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+ Trung tâm hành chính: 1,5 km; + Trung tâm thương mại, chợ: m;
+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;
+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 13,5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhất; tiếp giáp với mặt đường: Nguyễn Phùng Thời
- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt
- Điều kiện về cấp điện: Ổn định
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
+ Hạ tầng giao thông công cộng:
+ Hạ tầng không gian:
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:
+ Hạ tầng môi trường:
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài





1. Tài sản thông tin về tài sản gắn liền với đất: Không có tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày ..22.. tháng ..10.. năm ..2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

- Ghi chú:
- ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Mẫu số 03

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

- Tên xã, phường (thị trấn): Phường Đông Vinh, TP Vinh (nay là Phường Thanh Vinh).....
- Tên người được điều tra: ĐD số 4423/ĐD-UBND ngày 18/9/2024 của UBND TP Vinh.....
- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu Vực Quang...; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 09/2024....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2479.900.000.... đồng/thửa hoặc: đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Kết quả trúng đấu giá.....
- 1. Các thông tin về thửa đất**
- Tờ bản đồ số: 01/01.....; thửa đất số: Lô số 04.....; diện tích: 136,1 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu Vực Quang, Phường Đông Vinh, TP Vinh, tỉnh Nghệ An.....
- Kích thước mặt tiền: 6,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 26,0 m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.....
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 2 Km.....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
- + Trung tâm hành chính: 1,5 Km; + Trung tâm thương mại, chợ: m;
- + Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;
- + Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 12,5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường: Nguyễn Phùng Thi.....
- Điều kiện về cấp thoát nước: Tối.....
- Điều kiện về cấp điện: Đủ định.....
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
- + Hạ tầng giao thông công cộng:
- + Hạ tầng không gian:
- + Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
- + Hạ tầng văn hóa, thể thao:
- + Hạ tầng môi trường:
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
- Thời hạn sử dụng đất: lưu đã.....



VP2 VIỆC không tin về tài sản gắn liền với đất: không có tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐ , Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày ..22.. tháng ..04.. năm ..2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Văn Chung

- Ghi chú:
- ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
 - ⁽²⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc



Mẫu số 03

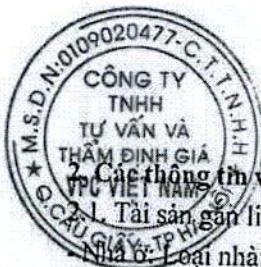
PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Đông Vĩnh, TP. Vĩnh (nay là Phường Thanh Vĩnh)
Tên người được điều tra: ĐD.S. 4423/ĐD-UBND ngày 18/9/2024 của UBND TP. Vĩnh
- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu Vĩnh Quang; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 02/2024
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.259.000.000 đồng/thửa hoặc: đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:
- Nguồn thông tin: Kết quả trúng đấu giá

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: QHCL; thửa đất số: LS số 05; diện tích: 105,2 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu Vĩnh Quang, Phường Đông Vĩnh, TP. Vĩnh, xã Nghi An
- Kích thước mặt tiền: 5,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 20,2 m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 2 Km
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+ Trung tâm hành chính: 1,5 Km; + Trung tâm thương mại, chợ: m;
+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;
+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 13,5 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Nguyễn Phùng Thi
- Điều kiện về cấp thoát nước: Đã
- Điều kiện về cấp điện: Đã
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
+ Hạ tầng giao thông công cộng:
+ Hạ tầng không gian:
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:
+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:
+ Hạ tầng môi trường:
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài



2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Không có tài sản gắn liền đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐ , Rừng trồng ☐

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày ...22 tháng ...10 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc



Mẫu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Đông Vĩnh, TP. Vinh (nay là phường Thanh Vinh).....
Tên người được điều tra: Anh. Tuấn.....
- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu vực Thanh.....; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 12/2024.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.821.000.000..... đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:..... đồng/thửa hoặc:..... đồng/m²
- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:..... đồng/m²
- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:.....
- Nguồn thông tin: Khảo sát, thu thập thực tế.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:.....; thửa đất số: Cầu Lộ 1009.....; diện tích: 68,4..... m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Tòa Chung cư Greenco 4 Tower, Phường Đông Vĩnh, TP. Vinh, tỉnh Nghệ An.....
- Kích thước mặt tiền:..... m; kích thước chiều sâu thửa đất:..... m
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.....
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 500 m.....
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:
+ Trung tâm hành chính: 500 m; + Trung tâm thương mại, chợ:..... m;
+ Cơ sở giáo dục:..... m; + Cơ sở thể dục, thể thao:..... m;
+ Cơ sở y tế:..... m; + Công viên, khu vui chơi giải trí:..... m.
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:
- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3,6 m; cấp đường:.....; kết cấu mặt đường: Đất.....; tiếp giáp với mặt đường: Trên đường đất.....
- Điều kiện về cấp thoát nước: Đất.....
- Điều kiện về cấp điện: Đất.....
- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:
+ Hạ tầng giao thông công cộng:.....
+ Hạ tầng không gian:.....
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:.....
+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:.....
+ Hạ tầng môi trường:.....
- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:.....
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.....



2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất:.....

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐ , Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày...22 tháng...10... năm 2025...

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc



Mẫu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Đông Vĩnh, TP Vinh (nay là phường Thanh Vinh).....

Tên người được điều tra: anh Mai Anh.....

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu Vĩnh Thành.....; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 11/2025.....

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.600.000.000..... đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá:..... đồng/thửa hoặc:..... đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:..... đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:.....

- Nguồn thông tin: Khảo sát, thu thập thực tế.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:.....; thửa đất số: Căn lot 55/301.....; diện tích: 63,4.....m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Tòa Chung cư Green 4 Tower, Phường Đông Vĩnh, TP Vinh, Bắc Ngã 3 Đu.....

- Kích thước mặt tiền:..... m; kích thước chiều sâu thửa đất:..... m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 50m.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:.....m; + Trung tâm thương mại, chợ:..... m;

+ Cơ sở giáo dục:..... m; + Cơ sở thể dục, thể thao:..... m;

+ Cơ sở y tế:..... m; + Công viên, khu vui chơi giải trí:..... m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 3,6.....m; cấp đường:.....; kết cấu mặt đường: nhà.....; tiếp giáp với mặt đường: Trần Nguyên Hãn.....

- Điều kiện về cấp thoát nước: nhà.....

- Điều kiện về cấp điện: ổn định.....

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:.....

+ Hạ tầng không gian:.....

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:.....

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:.....

+ Hạ tầng môi trường:.....

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:.....

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài.....



2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất:

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày ..22.. tháng ..10.. năm 2025..

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.

- ⁽²⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

Mẫu số 03

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Đông Vĩnh, T.P. Vĩnh (nay là Phường Thanh Vĩnh)

Tên người được điều tra: Anh. Hoàn

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu. Vĩnh Thanh; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 21/2/2015

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.100.000.000 đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/thửa hoặc: đồng/m²

- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Khảo sát, thu thập thực tế

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:; thửa đất số: Căn hộ 0908; diện tích: 80,5 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Đường Chung cư Liên Cơ 4, Phường Đông Vĩnh, T.P. Vĩnh, tỉnh Nghệ An

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 50m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 500 m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 36 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:

nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Trần Nguyễn Hải

- Điều kiện về cấp thoát nước: Đất

- Điều kiện về cấp điện: Đã đấu

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài





2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất:.....

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

Nhà ở Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: m²

- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:

- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:

- Tài sản khác (nếu có):

- Thu nhập bình quân năm:

- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐ , Rừng trồng ☐

- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:

- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Ngày ..22.. tháng ..12.. năm 2025.

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Lê Văn Chung

Ghi chú: - ⁽¹⁾ ghi rõ tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc.
- ⁽²⁾ ghi rõ tên đường, tên thôn, ấp, bản, buôn, phum, sóc