



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 2025/16/VPC-STN ngày 12/11/2025;
- Căn cứ Giấy ủy quyền số 01/UQ-VPC.2024 ngày 05/7/2024 của VPC về việc ủy quyền ký hồ sơ định giá đất.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể làm một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch chi tiết.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 17 tháng 10 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 thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

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

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

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

8. Những vấn đề cần lưu ý:

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

ĐỊNH GIÁ VIÊN

Lê Văn Chung

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

PHÓ GIÁM ĐỐC



Hồ Công Hiếu

PHỤ LỤC I

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 71/CT-ĐGD-VPC, ngày 19/3/2026 của VPC)

1. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 5033/QĐ.UBND-CN ngày 02/10/2009 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu;
- Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu;
- Quyết định số 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 588/QĐ-UBND.ĐC ngày 26/8/2015 của UBND tỉnh Nghệ An về việc sửa đổi bổ sung Điều 1 Quyết định số 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 3744/QĐ.UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu;
- Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 về việc điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất cho Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô tại xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 27121000001 do UBND tỉnh Nghệ An cấp, chứng nhận lần đầu ngày 08/01/2010, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 04/6/2010 cho Dự án Công trình Tổ hợp Chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An);
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2477151588 được Sở Tài chính tỉnh Nghệ An chứng nhận lần đầu ngày 08/01/2010; chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 04/6/2010; chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 04/7/2025;
- Trích đo bản đồ địa chính số 24/BĐ.ĐC Tổ hợp Chợ Giát – Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô được UBND huyện Quỳnh Lưu phê duyệt ngày 21/6/2010;
- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 168/2024/BĐĐC/VPĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập, được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 30/5/2024.
- Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về việc Thông báo kết quả thẩm định Phương án giá đất của khu đất trên địa bàn tỉnh;
- Văn bản số 2708/SNNMT-KHTC ngày 16/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc kiểm tra rà soát, tính toán mức giá các khu đất theo ý kiến kết luận của HĐTĐ giá đất tỉnh tại Thông báo số 175/TB-HĐTĐGD ngày 13/3/2026.

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

- Vị trí, ranh giới khu đất:

Khu đất cần định giá thực hiện Dự án Tổ hợp Chợ Giát thuộc địa giới hành chính thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An). Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: Đường Quốc lộ 1A và khu dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 7,0m;
- + Phía Đông Bắc giáp: Đường quy hoạch rộng 12,0m;
- + Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 21,0m.

- Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất thực hiện Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu được UBND

tỉnh Nghệ An giao đất tại Quyết định số 486/QĐ-UBND.ĐC ngày 29/12/2010; sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 588/QĐ-UBND.ĐC ngày 26/8/2015 (Theo Quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010) và điều chỉnh Quyết định giao đất tại Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 (Theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Quỳnh Lưu phê duyệt tại Quyết định số 3744/QĐ-UBND ngày 12/12/2023).

+ Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010 của UBND tỉnh Nghệ An:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)
1	Đường vào cổng chính		
2	Cổng chính		
3	Cổng phụ		
4	Đình chợ chính	3.264,00	2
5	Siêu thị Mini	560,60	3 nổi + 1 hầm
6	Ki ốt	2.296,00	1
7	Ki ốt	615,00	2
8	Chợ xanh	1.912,70	1
	- Chợ trong nhà	688,00	1
	- Chợ ngoài trời	1.224,70	1
9	Nhà ở liền kề	1.342,30	4
10	Nhà để xe	283,50	1
11	Công trình phụ trợ (thu gom rác + vs công cộng)	154,80	1
12	Sân đường nội bộ	5.002,10	
13	Bể nước (Ngầm - PCCC)		
	Tổng cộng	15.431,00	

+ Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3744/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)
1	Đường vào cổng chính		
2	Cổng chính		
3	Cổng phụ		
4	Đình chợ chính	3.657,70	2
5	Siêu thị Mini	552,90	4 nổi + 1 hầm
6	Ki ốt	1.362,50	1
7	Ki ốt	496,00	2
8	Chợ xanh	2.164,10	1
	- Chợ trong nhà	1.476,80	1
	- Chợ ngoài trời	687,30	1
9	Nhà ở liền kề	1.320,30	4
10	Nhà để xe	311,50	3
11	Công trình phụ trợ (thu gom rác + vs công cộng)	160,30	4
12	Sân đường nội bộ	5.279,30	
13	Bể nước (Ngầm - PCCC)		
	Tổng cộng	15.304,60	

- Diện tích giao đất, hình thức giao đất, mục đích sử dụng đất:

Khu đất thực hiện dự án Tổ hợp chợ Giát được UBND tỉnh Nghệ An giao đất tại Quyết định 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29/12/2010 (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 588/QĐ.UBND-ĐC ngày 26/8/2015) và được UBND tỉnh Nghệ An điều chỉnh quyết định giao đất tại Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025.

Bảng tổng hợp diện tích giao đất trước và sau khi điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)		Chênh lệch sau khi điều chỉnh (m ²)
		Diện tích theo quyết định giao đất (Quyết định số 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29/12/2010 (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 588/QĐ.UBND-ĐC ngày 26/8/2025))	Diện tích theo điều chỉnh quyết định giao đất (Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025)	
1	Phần diện tích đất giao đất có thu tiền sử dụng đất			
	Đất xây dựng nhà ở liền kề	1.342,30	1.320,00	-22,3m ²
2	Phần diện tích đất cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm			
	Đất xây dựng chợ	14.076,20	13.984,50	-91,7m ²
	Tổng cộng	15.418,50	15.304,50	-114,0m²

Sau khi điều chỉnh quyết định giao đất thì phần diện tích đất xây dựng nhà ở liền kề giảm (-22,3m²) (thuộc phần diện tích đất giao đất có thu tiền sử dụng đất) và phần diện tích đất xây dựng chợ giảm (-91,7m²) (thuộc phần diện tích đất cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm).

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với phần diện tích đất thuê: Đến hết ngày 08/01/2059.

+ Đối với phần diện tích đất giao: Đến hết ngày 08/01/2059. 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 Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô để thực hiện Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Chợ Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch chi tiết để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Kết quả định giá đất:

Stt	Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Phần diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND-ĐT ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Nghệ An	1.342,30	13.632.070
2	Phần diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 3744/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu	1.320,30	13.885.676

Giá đất đối với diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND-ĐT ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Nghệ An tại thời điểm định giá đất là: **13.469.477 đồng/m²** (Mười ba triệu, bốn trăm sáu mươi chín nghìn, bốn trăm bảy mươi bảy đồng trên một mét vuông).

Giá đất đối với phần diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 3744/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu tại thời điểm định giá đất là: **13.696.483 đồng/m²** (Mười ba triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm tám mươi ba đồng trên một mét vuông).

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

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

- Kết quả tư vấn định giá đất cụ thể là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch chi tiết.

- 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 cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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 khi và chỉ khi nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt. Trong trường hợp có sự thay đổi những thông tin, số liệu về quy hoạch thì kết quả định giá sẽ thay đổi.
- 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 19 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 71/CT-ĐGD-VPC, ngày 19/3/2026 của VPC)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Khu đất được UBND tỉnh Nghệ An giao đất cho Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô để thực hiện Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Chợ Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An).

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch chi tiết.

3. Thời điểm định giá đất

Ngày 17 tháng 10 năm 2025 (tại thời điểm UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 219/QĐ-UBND về việc điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất cho Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô tại xã Quỳnh Lưu, 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 61/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 30/2025/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc sửa đổi, bổ sung khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 2; khoản 2 Điều 3 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu giai đoạn 2020-2024;
- 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 2025/16/VPC-STN ngày 12/11/2025 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 5033/QĐ-UBND-CN ngày 02/10/2009 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu;
- Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu;

- Quyết định số 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29/12/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 588/QĐ-UBND.ĐC ngày 26/8/2015 của UBND tỉnh Nghệ An về việc sửa đổi bổ sung Điều 1 Quyết định số 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 3744/QĐ.UBND ngày 12/12/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu;

- Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 về việc điều chỉnh quyết định giao đất, thuê đất cho Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô tại xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;

- Giấy chứng nhận đầu tư số 27121000001 do UBND tỉnh Nghệ An cấp, chứng nhận lần đầu ngày 08/01/2010, chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 04/6/2010 cho Dự án Công trình Tổ hợp Chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An);

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2477151588 được Sở Tài chính tỉnh Nghệ An chứng nhận lần đầu ngày 08/01/2010; chứng nhận điều chỉnh lần thứ nhất ngày 04/6/2010; chứng nhận điều chỉnh lần thứ hai ngày 04/7/2025;

- Trích đo bản đồ địa chính số 24/BĐ.ĐC Tổ hợp Chợ Giát – Công ty Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô được UBND huyện Quỳnh Lưu phê duyệt ngày 21/6/2010;

- Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 168/2024/BĐĐC/VPĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập, được Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt ngày 30/5/2024.

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

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

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

- Vị trí, ranh giới khu đất:

Khu đất cần định giá thực hiện Dự án Tổ hợp Chợ Giát thuộc địa giới hành chính thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An). Ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp: Đường Quốc lộ 1A và khu dân cư;
- + Phía Đông Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 7,0m;
- + Phía Đông Bắc giáp: Đường quy hoạch rộng 12,0m;
- + Phía Tây Nam giáp: Đường quy hoạch rộng 21,0m.

- Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất thực hiện Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu được UBND tỉnh Nghệ An giao đất tại Quyết định số 486/QĐ-UBND.ĐC ngày 29/12/2010; sửa đổi bổ sung tại Quyết định số 588/QĐ-UBND.ĐC ngày 26/8/2015 (Theo Quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt tại Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010) và điều chỉnh Quyết định giao đất tại Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025 (Theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết được UBND huyện Quỳnh Lưu phê duyệt tại Quyết định số 3744/QĐ-UBND ngày 12/12/2023).

+ Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010 của UBND tỉnh Nghệ An:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)
1	Đường vào cổng chính		
2	Cổng chính		
3	Cổng phụ		
4	Đình chợ chính	3.264,00	2
5	Siêu thị Mini	560,60	3 nổi + 1 hầm
6	Ki ốt	2.296,00	1
7	Ki ốt	615,00	2
8	Chợ xanh	1.912,70	1
	- Chợ trong nhà	688,00	1
	- Chợ ngoài trời	1.224,70	1
9	Nhà ở liền kề	1.342,30	4
10	Nhà để xe	283,50	1
11	Công trình phụ trợ (thu gom rác + vs công cộng)	154,80	1
12	Sân đường nội bộ	5.002,10	
13	Bể nước (Ngâm - PCCC)		
	Tổng cộng	15.431,00	

+ Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 3744/QĐ-UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)
1	Đường vào cổng chính		
2	Cổng chính		
3	Cổng phụ		
4	Đình chợ chính	3.657,70	2
5	Siêu thị Mini	552,90	4 nổi + 1 hầm
6	Ki ốt	1.362,50	1
7	Ki ốt	496,00	2
8	Chợ xanh	2.164,10	1
	- Chợ trong nhà	1.476,80	1
	- Chợ ngoài trời	687,30	1

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)
9	Nhà ở liền kề	1.320,30	4
10	Nhà để xe	311,50	3
11	Công trình phụ trợ (thu gom rác + vs công cộng)	160,30	4
12	Sân đường nội bộ	5.279,30	
13	Bể nước (Ngầm - PCCC)		
	Tổng cộng	15.304,60	

- Diện tích giao đất, hình thức giao đất, mục đích sử dụng đất:

Khu đất thực hiện dự án Tổ hợp chợ Giát được UBND tỉnh Nghệ An giao đất tại Quyết định 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29/12/2010 (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 588/QĐ.UBND-ĐC ngày 26/8/2015) và được UBND tỉnh Nghệ An điều chỉnh quyết định giao đất tại Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025.

Bảng tổng hợp diện tích giao đất trước và sau khi điều chỉnh:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)		Chênh lệch sau khi điều chỉnh (m ²)
		Diện tích theo quyết định giao đất (Quyết định số 486/QĐ.UBND-ĐC ngày 29/12/2010 (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 588/QĐ.UBND-ĐC ngày 26/8/2025))	Diện tích theo điều chỉnh quyết định giao đất (Quyết định số 219/QĐ-UBND ngày 17/10/2025)	
1	Phần diện tích đất giao đất có thu tiền sử dụng đất			
	Đất xây dựng nhà ở liền kề	1.342,30	1.320,00	-22,3m ²
2	Phần diện tích đất cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm			
	Đất xây dựng chợ	14.076,20	13.984,50	-91,7m ²
	Tổng cộng	15.418,50	15.304,50	-114,0m²

Sau khi điều chỉnh quyết định giao đất thì phần diện tích đất xây dựng nhà ở liền kề giảm (-22,3m²) (thuộc phần diện tích đất giao đất có thu tiền sử dụng đất) và phần diện tích đất xây dựng chợ giảm (-91,7m²) (thuộc phần diện tích đất cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm).

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với phần diện tích đất thuê: Đến hết ngày 08/01/2059.

+ Đối với phần diện tích đất giao: Đến hết ngày 08/01/2059. 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

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 của khu đất:

Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An; nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học, THCS Cầu Giát khoảng 500m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km.

- Thông tin về quy hoạch giao thông:

Các thửa đất ở xây dựng nhà ở liền kề thuộc dự án nằm tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch gồm: Đường Quốc lộ 1A (đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 46m), và đường quy hoạch rộng 12m (đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m).

- Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (cấp thoát nước, cấp điện):

Khu đất cần định giá được quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật gắn kết với khu vực dân cư hiện hữu và các dự án lân cận. Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định.

- Diện tích, kích thước, hình thể:

Về kích thước: Các lô đất xây dựng nhà ở liền kề có diện tích phổ biến 40m², kích thước mặt tiền là 4m, chiều sâu là 10m;

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

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

+ Mật độ xây dựng – Đối với khu đất ở liền kề: 100%;

+ Tầng cao công trình nhà ở: 4 tầng;

+ Chỉ giới xây dựng các công trình nhà ở liền kề trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Hiện trạng an ninh, môi trường:

Môi trường sống tốt, không bị ô nhiễm, an ninh khu vực ổn định.

- Thời hạn sử dụng đất:

Thời hạn sử dụng đất đến hết ngày 08/01/2059. Người nhận 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 đất xây dựng nhà ở liền kề thuộc dự án phù hợp với nhu cầu phổ biến để ở, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán tại 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 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 thực hiện điều tra, khảo sát, thu thập thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển 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 cũ	Tờ bản đồ mới	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Vị trí
1	Ông Vũ Ngọc Thương và bà Bùi Thị Thanh Hiền	Ông Dương Ngọc Việt	495	2	44	ONT	204,0	09/2024	Đường rộng 3m, xóm 7, xã Quỳnh Bá (nay là thị trấn Cầu Giát), huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
2	Ông Trần Văn Vinh	Ông Đậu Đức Cường	698	2	27	ODT	223,4	10/2024	Đường QH rộng 16,5m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
3	Ông Đậu Hải Dương và bà Trần Thị Hương Trà	Bà Phan Vũ Khánh Ly	714	2	27	ODT	214,2	12/2024	Đường QH rộng 12m, mặt bên giáp đường QH rộng 7m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
4	Bà Hồ Thị Thơm	Ông Nguyễn Đại Nghĩa và bà Tạ Thị Thủy Linh	710	2	27	ODT	218,3	02/2025	Đường QH rộng 12m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
5	Ông Vũ Ngọc Thương và bà Bùi Thị Thanh Hiền	Ông Vũ Đức Danh và bà Phạm Thị Hải Yến	182	2	44	ONT	203,0	04/2025	Đường rộng 3m, xóm 7, xã Quỳnh Bá (nay là thị trấn Cầu Giát), huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
6	Ông Hà Thế Tuấn và bà Trần Thị Lan Anh	Ông Hồ Hữu Đức và bà Hồ Thị Hoài	725	2	27	ONT	226,3	08/2025	Đường QH rộng 9m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
7	Ông Hồ Sỹ Đài và bà	Ông Dương Văn Vỹ	713	2	27	ONT	218,3	09/2025	Đường QH rộng 12m, khối 9, thị

Stt	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa số	Tờ bản đồ cũ	Tờ bản đồ mới	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Vị trí
	Trần Thị Toan								trần Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
8	Ông Vũ Ngọc Linh	Ông Hồ Khắc Dũng và bà Lê Thị Trà	167	5	30	ODT	139,5	03/2024	Đường lên ga, khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
9	Ông Vũ Ngọc Linh	Ông Lý Văn Khánh và bà Ngô Thị Châu	168	5	30	ODT	160,7	09/2024	Đường lên ga, khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
10	Ông Ngô Quang Trung và bà Nguyễn Thị Dung	Ông Cao Thanh Hoan và bà Nguyễn Thị Mận	332	6	31	ODT	181,6	05/2024	Đường QL 48B, mặt bên giáp đường rộng 3m, Khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
11	Ông Đặng Quốc Tuấn và bà Hồ Thị Thoa	Ông Trần Đức Khang	406	6	31	ODT	192,3	07/2024	Đường rộng 6m, khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
12	Ông Lê Văn Bình và bà Nguyễn Thị Lợi	Ông Lê Viết Hùng và bà Nguyễn Thị Hương	401	6	31	ODT	150,2	09/2024	Đường rộng 2m, khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
13	Ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Nguyễn Thị Thúy	Ông Nguyễn Văn Chính và bà Nguyễn Thị Đức	405	6	31	ONT	190,8	05/2025	Đường rộng 6m, khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
14	Ông Chu Văn Dũng	Ông Hồ Ngọc Dinh và bà Đậu Thị Hồng	406	6	31	ONT	192,3	08/2025	Đường rộng 6m, khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
15	Ông Hồ Trọng Hòa và bà Kiều Thị	Ông Trần Văn Châu và bà Phan Thị Yến	240	7	32	ODT	134,6	07/2024	Đường rộng 2,8m, khối 11, thị trấn Cầu Giát, huyện

Stt	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa số	Tờ bản đồ cũ	Tờ bản đồ mới	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Vị trí
	Huyện	Ngọc							Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
16	Ông Vũ Thành Lâm	Ông Trần Hải Dương và bà Tạ Thị Như Quỳnh	158	9	34	ONT	162,7	06/2019	Đường QH rộng 18m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu), tỉnh Nghệ An
17	Ông Vũ Văn Hậu và bà Đinh Thị Thoa	Ông Võ Ngọc Thăng và bà Lê Thị Chiêu	148	9	34	ODT	162,7	11/2023	Đường QH rộng 18m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
18	Ông Phan Thái An và bà Nguyễn Thị Nguyệt Thu	Ông Nguyễn Xuân Đồng	171	9	34	ODT	179,5	04/2024	Đường QH rộng 7m, mặt bên giáp đường QH rộng 6m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
19	Bà Lê Thị Toan	Ông Ngô Quang Thanh và bà Hồ Thị Hương	219	9	34	ODT	122,1	06/2024	Đường rộng 3,3m, mặt sau giáp đường rộng 3m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
20	Bà Lê Thị Toan	Ông Lê Văn Thao	220	9	34	ODT	120,5	06/2024	Đường rộng 3,3m, mặt sau giáp đường rộng 3m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
21	Ông Đào Nguyên Đức và bà Trần Thị Nga	Ông Tống Việt Hưng và bà Nguyễn Thị Hồng Phương	165	9	34	ODT	162,7	06/2024	Đường QH rộng 6m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
22	Ông Đậu Đức Dương và bà Nguyễn Thị	Ông Vũ Xuân Tuấn và bà Chu Huyền Ly	180	9	34	ODT	205,0	08/2024	Đường QH rộng 7m, khối 9, thị trấn Cầu Giát,

Stt	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa số	Tờ bản đồ cũ	Tờ bản đồ mới	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Vị trí
	Tuyết Ngân								huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
23	Ông Hồ Xuân Quang và bà Ngô Thị Hương	Bà Phạm Thị Thanh Nhân	161	9	34	ODT	162,7	10/2024	Đường QH rộng 7m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
24	Ông Nguyễn Văn Tình và bà Nguyễn Thị Hồng	Ông Võ Quang Trung và bà Nguyễn Thị Hương	156	9	34	ONT	162,7	06/2025	Đường QH rộng 18m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
25	Ông Phạm Văn Đào và bà Trần Thị Liệu	Ông Nguyễn Văn Quyền và bà Nguyễn Thị Phương Thúy	154	9	34	ONT	167,2	06/2025	Đường QH rộng 18m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
26	Ông Nguyễn Mạnh Hùng và bà Trần Thị Lài	Ông Đậu Văn Sỹ và bà Mai Thị Yên	913	10	35	ODT	137,2	03/2024	Đường rộng 3m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
27	Ông Hoàng Bá Định và bà Dương Thị Mai Hiền	Ông Phan Văn Sơn và bà Lê Thị Hương	581	10	35	ODT	178,9	06/2024	Đường rộng 3m, khối 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
28	Ông Cao Hùng Cường và bà Lê Thị Chiến	Ông Đặng Tuấn Anh và bà Bùi Thị Hải Châu	853	10	35	ODT	266,6	09/2024	Đường QH rộng 6m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
29	Ông Phạm Quang Châu và bà Nguyễn Thị Trâm	Ông Trần Văn Tuấn và bà Vũ Thị Thúy Anh	817	10	35	ODT	210,2	06/2025	Đường QH rộng 8m, mặt bên giáp đường QH rộng 6m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
30	Ông Đinh Trọng Kiên	Ông Đậu Đức Hoàng và bà Trần Thị Thắm	301	10	35	ONT	82,9	06/2025	Đường QL 48B, khối 10, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là

Stt	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa số	Tờ bản đồ cũ	Tờ bản đồ mới	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Vị trí
									xã Quỳnh Lưu), tỉnh Nghệ An
31	Ông Nguyễn Văn Quyền và bà Hồ Thị Thành	Ông Hàn Ngọc Tâm và bà Lê Thị Quý	872	10	35	ONT	140,9	08/2025	Đường QH rộng 6m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu), tỉnh Nghệ An
32	Ông Nguyễn Đình Ngọc và bà Hồ Thị Cúc	Ông Nguyễn Văn Huy	842	10	35	ONT	176,6	08/2025	Đường QH rộng 6m, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu), tỉnh Nghệ An
33	Ông Trần Văn Lộc	Bà Nguyễn Thị Lan	163	12	37	ODT	100,3	04/2024	Đường rộng 3,5m, mặt bên giáp đường rộng 2,8m, khối 6, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
34	Bà Nguyễn Thị Lan	Bà Hoàng Thị Hồng	163	12	37	ODT	100,3	05/2024	Đường rộng 3,5m, mặt bên giáp đường rộng 2,8m, khối 6, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
35	Ông Hồ Hữu Phong và bà Hồ Thị Hà	Ông Hoàng Văn Long và bà Đặng Thị Thư	325	12		ONT	245,0	04/2025	Thôn Hồng Phú, xã Quỳnh Hồng (nay là thị trấn Cầu Giát), huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
36	Ông Nguyễn Minh Sơn	Ông Nguyễn Văn Hoàng và bà Nguyễn Thị Thúy	240	13	38	ODT	130,4	05/2024	Đường rộng 1,5m, khối 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
37	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Bà Nguyễn Thị Phương	477	13	38	ODT	65,0	07/2024	Đường rộng 9m, mặt bên giáp

Stt	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa số	Tờ bản đồ cũ	Tờ bản đồ mới	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Vị trí
									đường rộng 5,5m, khối 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
38	Bà Trần Thị Thanh Xuân	Ông Lê Văn Minh và bà Mạch Thị Liêm	771	13	38	ODT	164,6	11/2024	Đường rộng 4,5m, khối 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
39	Ông Đậu Việt Hải và bà Bùi Việt Hoài	Ông Cao Thanh Tú và bà Đậu Thị Lan Anh	234	14	39	ODT	200,1	10/2024	Đường rộng 2,2m, khối 3, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
40	Ông Hồ Trọng Đào và Bà Hoàng Thị Phương	Ông Nguyễn Tiến Dũng và bà Vũ Thị Hồng	111	15	40	ODT	239,3	09/2024	Đường QL 1A, khối 7, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
41	Bà Trần Thị Niệm	Bà Phạm Thị Yến	406	15	40	ONT	50,0	06/2025	Đường QL 1A, khối 7, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu), tỉnh Nghệ An
42	Ông Phạm Xuân Tình và bà Trần Thị Lý	Ông Nguyễn Bảo Trung và bà Nguyễn Thị Mỹ	366	15	40	ONT	80,0	08/2025	Đường rộng 2,4m, khối 8, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu), tỉnh Nghệ An
43	Ông Hoàng Văn Phú và bà Hồ Ngọc Anh	Ông Đậu Văn Hiếu và bà Đinh Thị Nga	74	16	41	ODT	116,9	05/2024	Đường QH rộng 7m, khối 4, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An
44	Ông Hồ Văn Thuận và bà Đậu Thị Nhung	Ông Trịnh Xuân Lâm và bà Nguyễn Thị Tươi	164	16	41	ODT	143,6	06/2024	Đường rộng 3m, mặt bên giáp đường rộng 1,8m, khối 4, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh

Stt	Bên chuyển nhượng	Bên nhận chuyển nhượng	Thửa số	Tờ bản đồ cũ	Tờ bản đồ mới	Loại đất	Diện tích (m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Vị trí
									Nghệ An
45	Bà Hồ Thị Lệ Thủy	Bà Hoàng Thị Lý	236		38	ONT	75,5	07/2025	Đường quốc lộ 1A, khối 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu), tỉnh Nghệ An

- 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:

Stt	Khu đất đấu giá (Nguồn thông tin)	Lô đất	Diện tích (m ²)	Kết quả trúng đấu giá		Vị trí (đường tiếp giáp)
				Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	
I	Thị trấn Cầu Giát					
	Vùng quy hoạch Đồng Nắc Pheo, Khối 9					
1	Quyết định số 3241/QĐ-UBND ngày 02/10/2024 của UBND huyện Quỳnh Lưu	L-01	219,3	3.385.000.000	15.435.477	Góc (Đường quy hoạch 30m và 11m)
2		L-03	223,4	3.386.000.000	15.156.670	Đường quy hoạch 30m
3		L-05	223,4	3.377.000.000	15.116.383	Đường quy hoạch 30m
4		L-06	223,4	3.400.000.000	15.219.338	Đường quy hoạch 30m
5		L-07	223,4	3.410.000.000	15.264.100	Đường quy hoạch 30m
6		L-35	211,10	2.872.000.000	13.604.927	Góc (Đường quy hoạch 24m và 9m)
7	Quyết định số 3159/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND huyện Quỳnh Lưu	L-30	252,3	2.225.000.000	8.818.866	Đường quy hoạch 9m
8		L-02	223,4	3.192.500.000	14.290.510	Đường quy hoạch 30m
9		L-09	214,2	2.669.990.000	12.464.939	Góc (Đường quy hoạch 13m và 11m)
10		L-04	223,4	3.128.000.000	14.001.791	Đường quy hoạch 30m
11		L-10	218,3	2.498.000.000	11.442.968	Đường quy hoạch 13m
12		L-11	218,3	2.573.000.000	11.786.532	Đường quy hoạch 13m
13		L-12	218,3	2.429.000.000	11.126.890	Đường quy hoạch 13m
14		L-13	218,3	2.419.000.000	11.081.081	Đường quy hoạch 13m
15		L-14	218,3	2.450.000.000	11.223.087	Đường quy hoạch 13m
16		L-25	226,8	2.369.000.000	10.445.326	Đường quy hoạch 13m
17		L-24	226,8	2.469.000.000	10.886.243	Đường quy hoạch 13m
18		L-23	226,8	2.512.000.000	11.075.838	Đường quy hoạch 13m
19		L-22	231,0	2.606.000.000	11.281.385	Đường quy hoạch 13m
20		L-21	226,9	2.715.500.000	11.967.827	Góc (Đường quy hoạch 13m và 11m)

Stt	Khu đất đấu giá (Nguồn thông tin)	Lô đất	Diện tích (m ²)	Kết quả trúng đấu giá		Vị trí (đường tiếp giáp)
				Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	
21		L-20	203,1	3.389.000.000	16.686.361	Góc (Đường quy hoạch 24m và 13m)
22		L-19	215,5	3.239.000.000	15.030.162	Đường quy hoạch 24m
23		L-16	218,3	2.450.000.000	11.223.087	Đường quy hoạch 13m
24		L-15	218,3	2.469.000.000	11.310.124	Đường quy hoạch 13m
25		L-27	226,8	2.369.000.000	10.445.326	Đường quy hoạch 13m
26		L-34	205,2	2.900.000.000	14.132.554	Đường quy hoạch 24m
27		L-33	215,8	2.825.000.000	13.090.825	Đường quy hoạch 24m
28		L-32	226,3	3.199.900.000	14.140.080	Đường quy hoạch 24m
29		L-31	234,7	3.559.900.000	15.167.874	Góc (Đường quy hoạch 24m và 13m)
30		L-29	208,3	1.900.000.000	9.121.459	Đường quy hoạch 9m
31		L-28	205,1	2.000.000.000	9.751.341	Đường quy hoạch 9m
32		L-26	226,8	2.369.000.000	10.445.326	Đường quy hoạch 13m
	Xã Quỳnh Giang					
	Khu quy hoạch vùng Rục Đình					
1	Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu	L-42	198,0	912.800.000	4.610.101	
2		L-53	259,9	1.560.000.000	6.002.309	
3		L-58	244,1	1.539.000.000	6.304.793	
4		L-62	231,5	1.669.000.000	7.209.503	
5		L-59	231,1	1.360.530.000	5.887.192	
6		L-51	221,3	1.461.000.000	6.601.898	
7		L-52	224,5	1.348.000.000	6.004.454	
8	Quyết định số 3241/QĐ-UBND ngày 02/10/2024 của UBND huyện Quỳnh Lưu	L-01	218,5	1.007.000.000	4.608.696	
	Khu quy hoạch vùng Cửa Nghè					
1	Quyết định số 3479/QĐ-UBND ngày 21/11/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu	L-03	244,8	1.700.000.000	6.944.444	Đường quy hoạch 8m
2		L-04	244,8	1.700.000.000	6.944.444	Đường quy hoạch 8m
3		L-10	240,0	1.441.668.000	6.006.950	Đường quy hoạch 7m
4		L-13	240,0	1.460.590.000	6.085.792	Đường quy hoạch 7m
5	Quyết định số 3241/QĐ-UBND ngày 02/10/2024 của UBND huyện Quỳnh Lưu	L-08	261,9	1.731.500.000	6.611.302	Góc (Đường quy hoạch 9m và 7m)

Giá mặt bằng chung (bình quân số học) các trường hợp đấu giá thu thập được: 11.542.931 đồng/m².

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 liên kế 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 thẳng dư:

Phương pháp thẳng 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 thẳng dư được quy định tại điểm c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau: *“Phương pháp thẳng 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 thẳng 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 liên kế”*

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, cho thuê 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:

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

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

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

Trong đó:

TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

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 ước tính doanh thu và chi phí phát triển

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

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 26/07/2024 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 nội dung Giấy chứng nhận đầu tư dự án 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 do vậy đơn vị tư vấn 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 để 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.

Theo quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, quy mô khu đất được quy hoạch để thực hiện dự án là 15.431,10m² do đó 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 286/NNH₀.NA-KHRR ngày 10/2/2025, 951/NNH₀.NA-KHRR ngày 17/4/2025, 2578/NNH₀.NA-KHRR ngày 09/9/2025, 3383/NNH₀.NA-KHRR ngày 03/11/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 393/BIDV.NA-KHTC ngày 20/3/2025, 648/BIDV.NA-KHTC ngày 17/4/2025, 1720/BIDV.NA-KHTC ngày 08/9/2025, 2254/BIDV.NA-KHTC ngày 06/11/2025 của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 328/CV-CNNA-TCTH ngày 04/6/2025, 249/CV-CNNA-TCTH ngày 28/4/2025, 610/CNNA-05 ngày 18/9/2025, 780/CNNA-05 ngày 10/11/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 190/NAN-KT ngày 11/2/2025, 522/NAN-KT ngày 17/4/2025, 2206/NAN-KT ngày 10/9/2025, 2762/NAN-KT ngày 10/11/2025 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 4 năm 2024	Quý 1 năm 2024	Quý 2 năm 2025	Quý 3 năm 2025	
1	Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Nghệ An	8,00%	8,50%	7,90%	6,80%	7,80%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh Nghệ An	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%	9,70%
3	Ngân hàng TMCP Công thương VN chi nhánh Nghệ An	12,00%	12,00%	9,67%	12,00%	11,42%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Nghệ An	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
	Bình quân					9,18%

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 4/2024 đến hết quý 3/2025) là: 9,18%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 9,18% trong phương án xây dựng 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

Tại khoản 2 Điều 13 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định:

“2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 155 Luật Đất đai do thay đổi quy hoạch chi tiết thì tiền sử dụng đất được tính theo cách tính quy định tại Điều 14 Nghị định này tại thời điểm được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quyết định giao đất.”

Căn cứ Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định tính tiền sử dụng đất khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định tại điểm d khoản Điều 155, điểm d khoản 1 Điều 160 Luật Đất đai.

Tại khoản 1 quy định trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

“1.1. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp trước khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định:

a1) Khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

a2) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất điều chỉnh thì thực hiện tính tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại tiết a1 điểm này”.

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể của khu đất cần định giá theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh và quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh. Cụ thể như sau:

- Giá đất theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp chợ Giát, huyện Quỳnh Lưu (Quy hoạch trước khi điều chỉnh).

- Giá đất theo Quyết định số 3744/QĐ.UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (Quy hoạch sau khi điều chỉnh).

9.2.1. Giá đất theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/4/2010 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tổ hợp chợ Giát, huyện Quỳnh Lưu (Quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh).

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

- Về vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An; nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học, THCS Cầu Giát khoảng 500m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km.

- Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất xây dựng Chợ	14.088,7		
2	Đất xây dựng nhà ở liền kề	1.342,3	100%	4
	Tổng cộng	15.431,0		

- Giao thông:

Các thửa đất ở xây dựng nhà ở liền kề thuộc dự án nằm tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch gồm: Đường Quốc lộ 1A (đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 46m), và đường quy hoạch rộng 12m (đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m).

Diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở trong ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án được xác định 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.

- Diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở liền kề:

$$DT_{sàn} = \sum (Diện\ tích\ lô\ đất\ xây\ dựng\ nhà\ ở \times Mật\ độ\ xây\ dựng \times Tầng\ cao) \\ = 1.342,30\ m^2 \times 100\% \times 4\ tầng = 5.369,20\ m^2\ sàn$$

b) Ước tính tổng doanh thu phát triển

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng 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 ước tính của khu đất cần định giá được xác định từ doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và doanh thu bán công trình nhà ở theo công thức sau:

$$\text{Doanh thu phát triển} = DT_{qsdd} + DT_{nhà\ ở}$$

Trong đó:

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

$DT_{nhà\ ở}$: Doanh thu từ bán công trình nhà ở (đồng).

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

Doanh thu phát triển từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án được xác định theo công thức sau:

$$DT_{qsdd}^i = Dt_{đất\ ở} \times Đg_{qsdd} \times \text{Tỷ\ lệ\ bán\ hàng\ năm\ } i \times (1 + TL_{bdg})^{i-1}$$

Trong đó:

DT_{qsdd}^i : Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm thứ i (đồng);

$Dt_{đất\ ở}$: Diện tích đất ở xây dựng nhà ở liền kề (m^2);

$Đg_{qsdd}$: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất bình quân (đồng/ m^2);

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

i : năm thực hiện dự án.

Việc ước tính giá chuyển nhượng để xác định tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Giá đất các thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch 12m:

Theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, các thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch 12m 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; chỉ tiêu quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh. Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn lô đất số LK-10 có diện tích $40m^2$, kích thước $4 \times 10m$ 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	Thông tin thửa đất	Lô đất số LK-10 thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)	Lô số 10 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở vùng Đồng Nắc Pheo, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Lô số 11 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở vùng Đồng Nắc Pheo, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Lô số 15 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở vùng Đồng Nắc Pheo, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)
2	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường quy hoạch 12m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học, THCS Cầu Giát khoảng 500m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Trúng đấu giá thời điểm tháng 10 năm 2024	Trúng đấu giá thời điểm tháng 10 năm 2024	Trúng đấu giá thời điểm tháng 10 năm 2024
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	40,0	218,3	218,3	218,3

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
	- Mặt tiền (m)	4,0	10,2	10,2	10,2
	- Chiều sâu (m)	10,0	21,40	21,40	21,40
	- 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 (cấp điện, cấp thoát nước...)	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu quy hoạch mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ	Khu quy hoạch mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ	Khu quy hoạch mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	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	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)		2.498.000.000	2.573.000.000	2.469.000.000
13	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
14	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		2.498.000.000	2.573.000.000	2.469.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		11.442.968	11.786.532	11.310.124

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 của thửa đất cần định giá: Thửa đất cần định giá thuận lợi hơn so với thửa đất so sánh số 01, thửa đất so sánh số 02 và thửa đất so sánh số 03 tương ứng với mức độ chênh lệch là 20%;

- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 12m kém thuận lợi hơn so với thửa đất

nằm tiếp giáp đường rộng 13m là 2%;

- Thửa đất có diện tích 40m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 218,3m² là 9%;
- Thửa đất có mặt tiền 4m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 10,2m là 6%;
- Thửa đất có điều kiện cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định thuận lợi hơn so với thửa đất có điều kiện cấp thoát nước, cấp điện chưa ổn định là 15%.
- Thửa đất nằm gần khu vực Chợ có lợi thế kinh doanh lớn thuận lợi hơn thửa đất nằm xa khu vực chợ 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)		11.442.968	11.786.532	11.310.124
1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch 12m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học, THCS Cầu Giát khoảng 500m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km
	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)		2.860.742	2.946.633	2.827.531
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m
	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%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-224.282	-231.016	-221.678
2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	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 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 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 (đồng/m ²)		0	0	0
3	Diện tích (m²)	40,0	218,3	218,3	218,3
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	91%	91%	91%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,89%	9,89%	9,89%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.131.710	1.165.688	1.118.571
4	Mặt tiền (m)	4,00	10,20	10,20	10,20
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-647.672	-667.118	-640.153
5	Chiều sâu (m)	10,00	21,40	21,40	21,40
	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 quy hoạch mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ	Khu quy hoạch mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ	Khu quy hoạch mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ

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
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.019.684	2.080.323	1.996.237
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	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	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực 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
9	Yếu tố khác	Thửa đất nằm trong dự án quy hoạch chợ, khu vực kinh doanh, buôn bán sầm uất, có lợi thế rất lớn trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán
	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)		1.271.314	1.309.484	1.256.555
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		17.854.464	18.390.526	17.647.186
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		17.964.059		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,61%	-2,32%	1,80%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số LK-10 là: 17.964.059 đồng/m².

- Đề xuất mức giá:

+ Giá đất các thửa đất còn lại nằm tiếp giáp đường quy hoạch 12m thuộc phạm vi dự án là: 17.964.059 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 quy hoạch 12m là:
 $17.964.059 \text{ đồng/m}^2 \times (1+10\%) = 19.760.465 \text{ đồng/m}^2$.

- Giá đất các thửa đất LK-1 bám đường Quốc lộ 1A:

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	Thông tin thửa đất	Lô đất số LK-1 thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)	Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 38 tại khối 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất số 406, tờ bản đồ số 40 tại khối 7, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 35 tại khối 10, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)
2	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 400m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 100m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 1,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 4,7km; cách chợ Giát khoảng 300m	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,1km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,7km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,7km; cách chợ Giát khoảng 700m	Nằm tiếp giáp đường QL48B; cách đường QL1A khoảng 500m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 800m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km; cách chợ Giát khoảng 1km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Chuyển nhượng thời điểm tháng 07 năm 2025	Chuyển nhượng thời điểm tháng 06 năm 2025	Chuyển nhượng thời điểm tháng 06 năm 2025
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 24m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				

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
	- Diện tích (m ²)	88,8	75,5	50,0	82,9
	- Mặt tiền (m)	5,3	6,26	4,0	5,18
	- Chiều sâu (m)	16,7	13,60	15,84	18,81
	- Hình thể	Vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Nhà ở 2 tầng	Nhà ở cấp 4 cũ, xuống cấp	Nhà ở 2 tầng
	- Diện tích xây dựng (m ²)		75,5		70,0
	- Số tầng		2		2
	- Tổng diện tích sàn xây dựng ((m ²)		150,0		140,0
	- Kết cấu		Nhà 2 tầng, kết cấu BTCT, nền lát gạch men, tường xây gạch chi, mái lợp ngói		Nhà 2 tầng, kết cấu BTCT, nền lát gạch men, tường xây gạch chi, mái lợp ngói
	- Giá trị hao mòn		60%		30%
	- Đơn giá CTXD (đồng/m ²)		5.340.000		5.340.000
	- Thành tiền CTXD (đồng)		480.600.000		224.280.000
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 (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	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	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)		3.300.000.000	1.800.000.000	2.800.000.000
13	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		480.600.000	0	224.280.000
14	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		2.819.400.000	1.800.000.000	2.575.720.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		37.343.046	36.000.000	31.070.205

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: Thửa đất cần định giá thuận lợi hơn so với thửa đất so sánh số 02 và thửa đất so sánh số 03 tương ứng với mức độ chênh lệch là 15%;
- Thửa đất nằm tiếp giáp 02 mặt đường thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp 01 mặt đường là 10%;
- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 46m thuận lợi hơn so với thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 24m là 20%;
- Thửa đất có diện tích 88,8m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 75,5m² là 1%, kém thuận lợi hơn so với thửa đất có diện tích 50m² là 2%;
- Thửa đất có mặt tiền 5,3m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 6,26m là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền rộng 4m là 1%;
- Thửa đất có hình dáng vuông vức thuận lợi hơn thửa đất có hình dáng không vuông vức là 10%;
- Thửa đất nằm gần khu vực chợ có lợi thế kinh doanh lớn thuận lợi hơn thửa đất nằm xa khu vực chợ 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)		37.343.046	36.000.000	31.070.205
1	Vị trí	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 400m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 100m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 1,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 4,7km; cách chợ Giát	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,1km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,7km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,7km; cách chợ Giát	Nằm tiếp giáp đường QL48B; cách đường QL1A khoảng 500m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 800m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu

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
			khoảng 300m	khoảng 700m	Lưu khoảng 5km; cách chợ Giát khoảng 1km
	Đánh giá		Tương đồng	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	6.354.000	5.483.891
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 30m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 30m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 24m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	7.767.551
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 02 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt 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)		4.148.812	3.999.600	3.451.900
3	Diện tích (m²)	88,8	75,5	50,0	82,9
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	101%	102%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-1,96%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-369.696	-705.600	0
4	Mặt tiền (m)	5,30	6,26	4,00	5,18
	Đánh giá		Tốt hơn	Kém hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	101%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-369.696	363.600	0
5	Chiều sâu (m)	16,70	13,60	15,84	18,81
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

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 điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6	Hình thể	Vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức
	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)		4.148.812	3.999.600	3.451.900
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	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	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực 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
9	Yếu tố khác	Thửa đất nằm trong dự án quy hoạch chợ, khu vực kinh doanh, buôn bán sầm uất, có lợi thế rất lớn trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán
	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)		4.148.812	3.999.600	3.451.900
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		49.050.091	54.010.800	54.677.347
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		52.579.413		

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
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		7,20%	-2,65%	-3,84%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số LK-1 là: 52.579.413 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	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất ước tính (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
1	LK1	88,80	52.579.413	4.669.051.874	Góc (Đường Quốc lộ 1A và đường quy hoạch 15m)
2	LK2	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
3	LK3	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
4	LK4	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
5	LK5	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
6	LK6	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
7	LK7	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
8	LK8	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
9	LK9	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
10	LK10	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
11	LK11	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
12	LK12	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
13	LK13	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
14	LK14	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
15	LK15	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
16	LK16	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
17	LK17	44,50	19.760.465	879.340.693	Góc (Đường quy hoạch 12m và 7m)
18	LK18	44,50	19.760.465	879.340.693	Góc (Đường quy hoạch 12m và 7m)
19	LK19	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
20	LK20	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
21	LK21	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
22	LK22	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
23	LK23	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
24	LK24	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất ước tính (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
25	LK25	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
26	LK26	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
27	LK27	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
28	LK28	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
29	LK29	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
30	LK30	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
31	LK31	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
32	LK32	44,50	19.760.465	879.340.693	Góc (Đường quy hoạch 12m và 7m)
	Tổng	1.342,30		27.426.820.032	

Giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà ở liền kề bình quân của dự án là:

$$Dg_{qsdd} = 27.426.820.032 \text{ đồng} / 1.342,30m^2 = 20.432.705 \text{ đồng/m}^2$$

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:

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

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 bán 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%	1.342,30	20.432.705	1,0000	0	0,9159	0
2	20%			1,0630	5.830.941.939	0,8389	4.891.577.193
3	40%			1,1300	12.396.922.654	0,7684	9.525.795.367
4	40%			1,2012	13.178.038.489	0,7038	9.274.703.489
Tổng cộng							23.692.076.049

Tổng doanh thu phát triển từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chiết khấu về thời điểm định giá là: 23.692.076.049 đồng.

***) Doanh thu từ bán công trình nhà ở (DT_{nhà ở}):**

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

$$DT_{\text{nhà ở}}^i = D_{\text{sàn XD}} \times \text{ĐG}_{\text{bán}} \times \text{Tỷ lệ bán hàng năm } i \times (1 + \text{TL}_{\text{bdg}})^{i-1}$$

Trong đó:

DT_{nhà ở}ⁱ: Doanh thu từ bán công trình nhà ở năm thứ i (đồng);

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

ĐG_{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.

- Đơn giá xây thô công trình nhà ở liền kề: 4.892.856 đồng/m² sàn.

- 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:

$$\frac{70\%}{(1+9,18\%)^1} + \frac{30\%}{(1+9,18\%)^2} = 0,893$$

+ 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:

$$\frac{0\%}{(1+9,18\%)^1} + \frac{20\% \times (1+6,30\%)^1}{(1+9,18\%)^2} + \frac{40\% \times (1+6,30\%)^2}{(1+9,18\%)^3} + \frac{40\% \times (1+6,30\%)^3}{(1+9,18\%)^4} = 0,864$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa dòng chi phí và dòng doanh thu xác định được là: 0,893/0,864 = 1,034.

- Giá bán công trình xây thô nhà ở liền kề ước tính như sau:

$$\{4.892.856 \times (1+4,30\%) \times (1+20\%) \times 1,034\} / \{1-2\% \times (1+20\%)\} = 6.487.587 \text{ đ/m}^2$$

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 xây dựng (m ²)	Giá bán bình quân (đồng/m ²)	Tỷ lệ biến động giá chuyển nhượng	Doanh thu phát triển (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%	5.369,20	6.487.587	1,0000	0	0,9159	0
2	20%			1,0630	7.405.528.141	0,8389	6.212.497.557
3	40%			1,1300	15.744.584.758	0,7684	12.098.138.928
4	40%			1,2012	16.736.632.931	0,7038	11.779.242.257
Tổng cộng							30.089.878.742

Tổng doanh thu phát triển từ bán công trình nhà ở liền kề được chiết khấu về thời điểm định giá là: 30.089.878.742 đồng.

***) Tổng doanh thu phát triển ước tính:**

Doanh thu phát triển của của dự án được ước tính bằng tổng doanh thu từ bán quyền sử dụng đất và doanh thu từ bán công trình xây thô nhà ở liền kề:

$$\begin{aligned} DT &= DT_{\text{qsđđ}} + DT_{\text{nà ở}} \\ &= 23.692.076.049 \text{ đồng} + 30.089.878.742 \text{ đồng} \\ &= 53.781.954.791 \text{ đồng} \end{aligned}$$

c) 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 thừa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;”.

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

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

c1) Chi phí đầu tư xây dựng

***) Chi phí xây dựng**

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 (kèm theo 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 chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án.

- 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: Khu đất cần định giá có quy mô 16.749,15m² thuộc trường hợp áp dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ <20ha là: 8.549 triệu đồng/ha (tương đương 854.900 đồng/m²).

+ Đối với chi phí xây dựng công trình nhà ở 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 dưới 50m²) là: 8.966.000 đồng/m² sàn.

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

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Vùng 1)		CSG quý 3 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	
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)
Công trình hạ tầng kỹ thuật	118,24	120,29	1,0173
Công trình nhà ở	116,79	118,15	1,0116

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

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

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
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

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

Tại điểm b - Mục 1.2. Công trình nhà ở riêng lẻ - Chương I - Phần 2 Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 (kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng 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%

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

Stt	Loại công trình	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh, quy đổi				Tỷ trọng xây dựng	Đơn giá chi phí xây dựng sau điều chỉnh ($đ/m^2$)
		Suất vốn đầu tư do BXD công bố ($đ/m^2$)	Hệ số điều chỉnh về địa điểm tính toán	Hệ số điều chỉnh về thời điểm tính toán	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (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	854.900	0,989	1,0173	781.930	100,0%	781.930
2	Công trình nhà ở riêng lẻ 4 đến 5 tầng không có tầng hầm (diện tích xây dựng dưới 50m ²)	8.966.000	1,032	1,0116	8.509.314	57,5%	4.892.856

Từ kết quả xác định đơn giá xây dựng các hạng mục công trình, việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện theo từng năm theo tiến độ xây dựng của dự án được thực hiện như sau:

Stt	Thành phần chi phí	Quy mô (m ²)	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)	Tiến độ xây dựng (đồng)	
					Năm thứ 1	Năm thứ 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3)*(4)	(6)	(7)
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.342,30	781.930	1.049.584.639	100%	0%
					1.049.584.639	0
2	Công trình xây thô nhà ở liền kề	5.369,20	4.892.856	26.270.722.435	70%	30%
					18.389.505.705	7.881.216.731

Trong đó: Chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật không bao gồm phần diện tích xây dựng Chợ: 14.088,8m² (được nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm).

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

Căn cứ Thông tư số 11/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Tại Phụ lục I Phần II mục 2.5 hướng dẫn việc xác định chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá như sau: Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây

dựng công trình theo tiến độ thực hiện dự án và mức độ giá bình quân của chỉ số giá xây dựng 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và có tính đến xu hướng biến động của yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế.

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

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

Trong đó:

- T: độ dài thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);
- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch thực hiện dự án, t = 1 ÷ 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 kèm theo)

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

Năm 1: 1.049.584.639 đồng x (1,0362¹ - 1) = 37.994.964 đồng

Năm 2: 0 đồng

- Chi phí dự phòng công trình nhà ở liền kề:

Năm 1: $18.389.505.705 \text{ đồng} \times (1,0328^1 - 1) = 603.175.787 \text{ đồng}$

Năm 2: $7.881.216.731 \text{ đồng} \times (1,0328^2 - 1) = 525.486.746 \text{ đồng}$

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

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

Trong đó:

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

- r là tỷ lệ chiết khấu;

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

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

Công trình	Giá trị phân bổ (đồng)	
	Năm thứ 1	Năm thứ 2
Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.087.579.603	0
Chi phí xây dựng	1.049.584.639	0
Chi phí dự phòng	37.994.964	0
Công trình xây thô nhà ở liền kề	18.992.681.492	8.406.703.477
Chi phí xây dựng	18.389.505.705	7.881.216.731
Chi phí dự phòng	603.175.787	525.486.746
Tổng cộng	20.080.261.095	8.406.703.477
Hệ số chiết khấu	$1/(1+9,18\%)^1$	$1/(1+9,18\%)^2$
Chi phí xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất	18.391.885.964	7.052.442.423
Tổng chi phí xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất		25.444.328.387

c2) 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 thặng 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.

$$\begin{aligned} CP_{kd} &= 2\% \times \text{Doanh thu} \\ &= 2\% \times 53.781.954.791 \text{ đồng} \\ &= 1.075.639.096 \text{ đồng} \end{aligned}$$

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

Căn cứ Quyết định số 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.

$$\begin{aligned} LN_{NDT} &= 20\% \times (CP_{xd} + CP_{kd} + Vn) \\ &= 0,2 \times (25.444.328.387 \text{ đồng} + 1.075.639.096 \text{ đồng} + Vn) \\ &= 5.303.993.497 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \end{aligned}$$

c4) Tổng chi phí phát triển ước tính:

$$\begin{aligned} CP &= CP_{XD} + CP_{kinh \text{ doanh}} + LN_{NDT} \\ &= 25.444.328.387 \text{ đồng} + 1.075.639.096 \text{ đồng} + 5.303.993.497 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \\ &= 31.823.960.980 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \end{aligned}$$

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

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

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

$$\begin{aligned} Vn &= 53.781.954.791 \text{ đồng} - (31.823.960.980 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn) \\ \Rightarrow 1,2 \times Vn &= 53.781.954.791 \text{ đồng} - 31.823.960.980 \text{ đồng} \\ \Rightarrow 1,2 \times Vn &= 21.957.993.811 \text{ đồng} \\ \Rightarrow Vn &= 18.298.328.176 \text{ đồng} \end{aligned}$$

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

$$\begin{array}{ccc} \text{Giá đất của khu đất} & = & \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích khu đất cần định giá}} \\ \text{cần định giá} & & \end{array}$$

$$\text{Giá đất} = 18.298.328.176 \text{ đồng} / 1.342,30 \text{ m}^2 = 13.632.070 \text{ đồng/m}^2.$$

9.2.2. Giá đất theo Quyết định số 3744/QĐ.UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (Quy hoạch sau khi điều chỉnh).

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

- Về vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An; nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách

trường Tiểu học, THCS Cầu Giát khoảng 500m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km.

- Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng:

Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất xây dựng Chợ	13.984,30		
2	Đất xây dựng nhà ở liền kề	1.320,30	100%	4
	Tổng cộng	15.304,60		

- Giao thông:

Các thửa đất ở xây dựng nhà ở liền kề thuộc dự án nằm tiếp giáp với các tuyến đường quy hoạch gồm: Đường Quốc lộ 1A (đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 46m), và đường quy hoạch rộng 12m (đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m).

Diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở trong ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án được xác định 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.

- Diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở liền kề:

$$DT_{sàn} = \sum (Diện\ tích\ lô\ đất\ xây\ dựng\ nhà\ ở \times Mật\ độ\ xây\ dựng \times Tầng\ cao)$$

$$= 1.320,30\ m^2 \times 100\% \times 4\ tầng = 5.281,20\ m^2\ sàn$$

b) Ước tính tổng doanh thu phát triển

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và doanh thu bán công trình nhà ở theo công thức sau:

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

Trong đó:

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

$DT_{nhà\ ở}$: Doanh thu từ bán công trình nhà ở liền kề.

b1) Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (DT_{qsdđ}):**- Giá đất các thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch 12m:**

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	Thông tin thửa đất	Lô đất số LK-10 thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)	Lô số 10 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở vùng Đồng Nắc Pheo, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Lô số 11 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở vùng Đồng Nắc Pheo, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Lô số 15 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở vùng Đồng Nắc Pheo, khối 9, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, 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 quy hoạch 12m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học, THCS Cầu Giát khoảng 500m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Trúng đấu giá thời điểm tháng 10 năm 2024	Trúng đấu giá thời điểm tháng 10 năm 2024	Trúng đấu giá thời điểm tháng 10 năm 2024
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m

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
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	40,0	218,3	218,3	218,3
	- Mặt tiền (m)	4,0	10,2	10,2	10,2
	- Chiều sâu (m)	10,0	21,46	18,87	18,28
	- 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 (cấp điện, cấp thoát nước...)	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu quy hoạch đấu giá mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ	Khu quy hoạch đấu giá mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ	Khu quy hoạch đấu giá mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng bộ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	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	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)		2.498.000.000	2.573.000.000	2.469.000.000
13	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
14	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		2.498.000.000	2.573.000.000	2.469.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m²)		11.442.968	11.786.532	11.310.124

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 của thửa đất cần định giá: Thửa đất cần định giá thuận lợi hơn so với thửa đất so sánh số 01, thửa đất so sánh số 02 và thửa đất so sánh số 03 tương ứng với

mức độ chênh lệch là 30%;

- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 12m kém thuận lợi hơn so với thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 13m là 2%;

- Thửa đất có diện tích 40m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 218,3m² là 9%;

- Thửa đất có mặt tiền 4m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 10,2m là 6%;

- Thửa đất có điều kiện cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định thuận lợi hơn so với thửa đất có điều kiện cấp thoát nước, cấp điện chưa ổn định là 15%.

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)		11.442.968	11.786.532	11.310.124
1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch 12m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học, THCS Cầu Giát khoảng 500m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km	Nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m; cách đường QL1A khoảng 1km; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,2km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,3km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,5km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,5km; cách chợ Giát khoảng 1,5km
	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)		2.860.742	2.946.633	2.827.531
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 12m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 13m
	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%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-224.282	-231.016	-221.678
2.2	Loại đường	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông	Đường bê tông
	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 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 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 (đồng/m ²)		0	0	0
3	Diện tích (m²)	40,0	218,3	218,3	218,3
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	91%	91%	91%
	Tỷ lệ điều chỉnh		9,89%	9,89%	9,89%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.131.710	1.165.688	1.118.571
4	Mặt tiền (m)	4,00	10,20	10,20	10,20
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-647.672	-667.118	-640.153
5	Chiều sâu (m)	10,00	21,46	18,87	18,28
	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 quy hoạch đấu giá mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng	Khu quy hoạch đấu giá mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng	Khu quy hoạch đấu giá mới, trên nền hiện trạng đất canh tác nông nghiệp; hệ thống điện, cấp thoát nước khu vực chưa đồng

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
			bộ	bộ	bộ
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.019.684	2.080.323	1.996.237
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	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	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực 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
9	Yếu tố khác	Thửa đất nằm trong dự án quy hoạch chợ, khu vực kinh doanh, buôn bán sầm uất, có lợi thế rất lớn trong kinh doanh buôn bán hoặc cho thuê mặt bằng	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít có lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít có lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít có lợi thế trong kinh doanh buôn bán
	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)		1.271.314	1.309.484	1.256.555
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		17.854.464	18.390.526	17.647.186
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		17.964.059		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		0,61%	-2,32%	1,80%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số LK-10 là: 17.964.059 đồng/m².

- Đề xuất mức giá:

+ Giá đất các thửa đất còn lại nằm tiếp giáp đường quy hoạch 12m thuộc phạm vi dự án là: 17.964.059 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 quy hoạch 12m là: $17.964.059 \text{ đồng/m}^2 \times (1+10\%) = 19.760.465 \text{ đồng/m}^2$.

- Giá đất các thửa đất LK-1 bám đường Quốc lộ 1A:

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	Thông tin thửa đất	Lô đất số LK-1 thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)	Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 38 tại khối 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất số 406, tờ bản đồ số 40 tại khối 7, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)	Thửa đất số 301, tờ bản đồ số 35 tại khối 10, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An)
2	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở	Đất ở	Đất ở
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 400m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 100m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 1,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 4,7km; cách chợ Giát khoảng 300m	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,1km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,7km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,7km; cách chợ Giát khoảng 700m	Nằm tiếp giáp đường QL48B; cách đường QL1A khoảng 500m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 800m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km; cách chợ Giát khoảng 1km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Chuyển nhượng thời điểm tháng 07 năm 2025	Chuyển nhượng thời điểm tháng 06 năm 2025	Chuyển nhượng thời điểm tháng 06 năm 2025
6	Giao thông	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 24m
7	Diện tích, kích				

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
	thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	101,6	75,5	50,0	82,9
	- Mặt tiền (m)	5,3	6,26	4,0	5,18
	- Chiều sâu (m)	17,5	13,60	15,84	18,81
	- Hình thể	Vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Nhà ở 2 tầng	Nhà ở cấp 4 cũ, xuống cấp	Nhà ở 2 tầng
	- Diện tích xây dựng (m ²)		75,5		70,0
	- Số tầng		2		2
	- Tổng diện tích sàn xây dựng ((m ²))		150,0		140,0
	- Kết cấu		Nhà 2 tầng, kết cấu BTCT, nền lát gạch men, tường xây gạch chi, mái lợp ngói		Nhà 2 tầng, kết cấu BTCT, nền lát gạch men, tường xây gạch chi, mái lợp ngói
	- Giá trị hao mòn		60%		30%
	- Đơn giá CTXD (đồng/m ²)		5.340.000		5.340.000
	- Thành tiền CTXD (đồng)		480.600.000		224.280.000
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 (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	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	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)		3.300.000.000	1.800.000.000	2.800.000.000
13	Giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		480.600.000	0	224.280.000
14	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		2.819.400.000	1.800.000.000	2.575.720.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m²)		37.343.046	36.000.000	31.070.205

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: Thửa đất cần định giá thuận lợi hơn so với thửa đất so sánh số 02 và thửa đất so sánh số 03 tương ứng với mức độ chênh lệch là 15%;
- Thửa đất nằm tiếp giáp 02 mặt đường thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp 01 mặt đường là 10%;
- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 46m thuận lợi hơn so với thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 24m là 20%;
- Thửa đất có diện tích 101,6m² kém thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 75,5m² và 82,9m² là 1%, kém thuận lợi hơn so với thửa đất có diện tích 50m² là 3%;
- Thửa đất có mặt tiền 5,3m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 6,26m là 1%, thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền rộng 4m là 1%;
- Thửa đất có hình dáng vuông vức thuận lợi hơn thửa đất có hình dáng không vuông vức là 10%;
- Thửa đất nằm gần khu vực chợ có lợi thế kinh doanh lớn thuận lợi hơn thửa đất nằm xa khu vực chợ 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)		37.343.046	36.000.000	31.070.205
1	Vị trí	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 400m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 400m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 100m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 1,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 4,7km; cách chợ Giát khoảng 300m	Tiếp giáp đường QL1A; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 1,5km; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 1,1km, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1,7km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2,7km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5,7km; cách chợ Giát khoảng 700m	Nằm tiếp giáp đường QL48B; cách đường QL1A khoảng 500m; cách UBND xã Quỳnh Lưu khoảng 700m; cách trường Tiểu học Cầu Giát khoảng 800m, cách trường THPT Quỳnh Lưu khoảng 1km; cách Bệnh viện đa khoa Quang Thành khoảng 2km, cách Bệnh viện đa khoa huyện Quỳnh Lưu khoảng 5km; cách chợ

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
					Giát khoảng 1km
	Đánh giá		Tương đồng	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	6.354.000	5.483.891
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 46m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 30m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 30m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 24m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	7.767.551
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 02 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt 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)		4.148.812	3.999.600	3.451.900
3	Diện tích (m²)	101,6	75,5	50,0	82,9
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	101%	103%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-2,91%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-369.696	-1.047.600	-307.595
4	Mặt tiền (m)	5,30	6,26	4,00	5,18
	Đánh giá		Tốt hơn	Kém hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	101%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-369.696	363.600	0
5	Chiều sâu (m)	17,5	13,60	15,84	18,81
	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	Không vuông vức	Không vuông vức	Không vuông vức

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
	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)		4.148.812	3.999.600	3.451.900
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	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	Môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực 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
9	Yếu tố khác	Thửa đất nằm trong dự án quy hoạch chợ, khu vực kinh doanh, buôn bán sầm uất, có lợi thế rất lớn trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán	Thuộc khu quy hoạch dân cư, chỉ phù hợp cho nhu cầu để ở, ít lợi thế trong kinh doanh buôn bán
	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)		4.148.812	3.999.600	3.451.900
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		49.050.091	53.668.800	54.369.752
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		52.362.881		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		6,75%	-2,43%	-3,69%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số LK-1 là: 52.362.881 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	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất ước tính (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
1	LK1	101,62	52.362.881	5.321.115.975	Góc (Đường Quốc lộ 1A và đường quy hoạch 15m)
2	LK2	45,00	17.964.059	808.382.655	Đường quy hoạch 12m
3	LK3	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
4	LK4	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
5	LK5	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
6	LK6	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
7	LK7	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
8	LK8	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
9	LK9	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
10	LK10	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
11	LK11	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
12	LK12	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
13	LK13	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
14	LK14	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
15	LK15	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
16	LK16	44,50	19.760.465	879.340.693	Góc (Đường quy hoạch 12m và 7m)
17	LK17	44,50	19.760.465	879.340.693	Góc (Đường quy hoạch 12m và 7m)
18	LK18	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
19	LK19	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
20	LK20	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
21	LK21	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
22	LK22	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
23	LK23	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
24	LK24	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
25	LK25	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
26	LK26	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất ước tính (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
27	LK27	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
28	LK28	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
29	LK29	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
30	LK30	40,00	17.964.059	718.562.360	Đường quy hoạch 12m
31	LK31	44,50	19.760.465	879.340.693	Góc (Đường quy hoạch 12m và 7m)
	Tổng	1.320,12		27.450.142.068	

Giá chuyển nhượng đất xây dựng nhà ở liền kề bình quân của dự án là:

$$\text{Đg}_{\text{qsdd}} = 27.450.142.068 \text{ đồng} / 1.320,12\text{m}^2 = 20.793.672 \text{ đồng/m}^2$$

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:

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

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 bán 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%	1.320,30	20.793.672	1,0000	0	0,9159	0
2	20%			1,0630	5.836.695.936	0,8389	4.896.404.221
3	40%			1,1300	12.409.155.988	0,7684	9.535.195.461
4	40%			1,2012	13.191.042.631	0,7038	9.283.855.804
Tổng cộng							23.715.455.486

Tổng doanh thu phát triển từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chiết khấu về thời điểm định giá là: 23.715.455.486 đồng.

b2) Ước tính doanh thu từ bán công trình nhà ở (DT_{nhà ở}):

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

$$DT_{\text{nhà ở}}^i = Dt_{\text{sàn XD}} \times \text{ĐG}_{\text{bán}} \times \text{Tỷ lệ bán hàng năm } i \times (1 + TL_{\text{bdg}})^{i-1}$$

Trong đó:

DT_{nhà ở}ⁱ: Doanh thu từ bán công trình nhà ở năm thứ i (đồng);

Dt_{sàn XD}: Tổng diện tích sàn xây dựng công trình nhà ở (m² sàn);

ĐG_{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.

- Đơn giá xây thô công trình nhà ở liền kề: 4.892.856 đồng/m² sàn.

- 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 (tiến độ xây dựng năm thứ nhất: 70%, năm thứ hai: 30%) là:

$$\frac{70\%}{(1+9,18\%)^1} + \frac{30\%}{(1+9,18\%)^2} = 0,893$$

+ 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 (tiến độ bán hàng năm thứ nhất: 0%, năm thứ hai: 20%, năm thứ ba: 40% và năm thứ tư: 40%) là:

$$\frac{0\%}{(1+9,18\%)^1} + \frac{20\% \times (1+6,30\%)^1}{(1+9,18\%)^2} + \frac{40\% \times (1+6,30\%)^2}{(1+9,18\%)^3} + \frac{40\% \times (1+6,30\%)^3}{(1+9,18\%)^4} = 0,864$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa dòng chi phí và dòng doanh thu xác định được là: 0,893/0,864 = 1,034.

- Giá bán công trình xây thô nhà ở liền kề ước tính như sau:

$$\{4.892.856 \times (1+4,30\%) \times (1+20\%) \times 1,034\} / \{1-2\% \times (1+20\%)\} = 6.487.587 \text{ đ/m}^2$$

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 xây dựng (m ²)	Giá bán bình quân (đồng/m ²)	Tỷ lệ biến động giá chuyển nhượng	Doanh thu phát triển (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%	5.280,48	6.487.587	1,0000	0	0,9159	0
2	20%			1,0630	7.283.160.105	0,8389	6.109.843.012
3	40%			1,1300	15.484.423.178	0,7684	11.898.230.770
4	40%			1,2012	16.460.078.868	0,7038	11.584.603.507
Tổng cộng							29.592.677.289

Tổng doanh thu phát triển từ bán công trình nhà ở được chiết khấu về thời điểm định giá là: 29.592.677.289 đồng.

b3) Tổng doanh thu phát triển ước tính:

Doanh thu phát triển của của dự án được ước tính bằng tổng doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và doanh thu từ bán công trình xây thô nhà ở liền kề:

$$\begin{aligned}
 DT &= DT_{\text{qsdd}} + DT_{\text{nà ở}} \\
 &= 23.715.455.486 \text{ đồng} + 29.592.677.289 \text{ đồng} \\
 &= 53.308.132.775 \text{ đồng}
 \end{aligned}$$

c) Ước tính tổng chi phí phát triển

c1) Chi phí đầu tư xây dựng

*) Chi phí xây dựng

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 (kèm theo 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 của dự án.

- 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: Khu đất cần định giá có quy mô 16.749,15m² thuộc trường hợp áp dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ <20ha là: 8.549 triệu đồng/ha (tương đương 854.900 đồng/m²).

+ Đối với chi phí xây dựng công trình nhà ở 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 dưới 50m²) là: 8.966.000 đồng/m² sàn.

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

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Vùng 1)		CSG quý 3 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

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

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

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
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

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

Tại điểm b - Mục 1.2. Công trình nhà ở riêng lẻ - Chương I - Phần 2 Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 (kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng 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%

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

Stt	Loại công trình	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh, quy đổi				Tỷ trọng xây dựng	Đơn giá chi phí xây dựng sau điều chỉnh (đ/m ²)
		Suất vốn đầu tư do BXD công bố (đ/m ²)	Hệ số điều chỉnh về địa điểm tính toán	Hệ số điều chỉnh về thời điểm tính toán	Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh (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	854.900	0,989	1,0173	781.930	100,0%	781.930
2	Công trình nhà ở riêng lẻ 4 đến 5 tầng không có tầng hầm (diện tích xây dựng dưới 50m ²)	8.966.000	1,032	1,0116	8.509.314	57,5%	4.892.856

Từ kết quả xác định đơn giá xây dựng các hạng mục công trình, việc phân bổ chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện theo từng năm theo tiến độ xây dựng của dự án được thực hiện như sau:

Stt	Thành phần chi phí	Quy mô (m ²)	Suất vốn đầu tư (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)	Tiến độ xây dựng (đồng)	
					Năm thứ 1	Năm thứ 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3)*(4)	(6)	(7)
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.320,30	781.930	1.032.382.179	100%	0%
					1.032.382.179	0
2	Công trình xây thô nhà ở liền kề	5.280,48	4.892.856	25.836.628.251	70%	30%
					18.085.639.776	7.750.988.475

Trong đó: Chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật không bao gồm phần diện tích xây dựng Chợ: 13.984,30m² (được nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm).

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

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

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

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

Trong đó:

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

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

Trong đó:

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

Chỉ số 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 kèm theo)

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

Năm 1: $1.032.382.179 \text{ đồng} \times (1,0362^1 - 1) = 37.372.235 \text{ đồng}$

Năm 2: 0 đồng

- Chi phí dự phòng công trình nhà ở liên kế:

Năm 1: $18.085.639.776 \text{ đồng} \times (1,0328^1 - 1) = 593.208.985 \text{ đồng}$

Năm 2: $7.750.988.475 \text{ đồng} \times (1,0328^2 - 1) = 516.803.667 \text{ đồng}$

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

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

Trong đó:

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu;
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

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

Công trình	Giá trị phân bổ (đồng)	
	Năm thứ 1	Năm thứ 2
Công trình hạ tầng kỹ thuật	1.069.754.414	0
Chi phí xây dựng	1.032.382.179	0
Chi phí dự phòng	37.372.235	0
Công trình xây thô nhà ở liền kề	18.678.848.760	8.267.792.143
Chi phí xây dựng	18.085.639.776	7.750.988.475
Chi phí dự phòng	593.208.985	516.803.667
Tổng cộng	19.748.603.174	8.267.792.143
Hệ số chiết khấu	$1/(1+9,18\%)^1$	$1/(1+9,18\%)^2$
Chi phí xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất	18.088.114.283	6.935.908.732
Tổng chi phí xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất		25.024.023.015

c2) 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 thặng 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.

$$\begin{aligned}
 CP_{kd} &= 2\% \times \text{Doanh thu} \\
 &= 2\% \times 53.308.132.775 \text{ đồng} \\
 &= 1.066.162.656 \text{ đồng}
 \end{aligned}$$

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

Căn cứ Quyết định số 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.

$$\begin{aligned} LN_{NDT} &= 20\% \times (CP_{xd} + CP_{kd} + Vn) \\ &= 0,2 \times (25.024.023.015 \text{ đồng} + 1.066.162.656 \text{ đồng} + Vn) \\ &= 5.218.037.134 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \end{aligned}$$

c4) Tổng chi phí phát triển ước tính:

$$\begin{aligned} CP &= CP_{XD} + CP_{kinh \text{ doanh}} + LN_{NDT} \\ &= 25.024.023.015 \text{ đồng} + 1.066.162.656 \text{ đồng} + 5.218.037.134 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \\ &= 31.308.222.805 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn \end{aligned}$$

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

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

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

$$Vn = 53.308.132.775 \text{ đồng} - (31.308.222.805 \text{ đồng} + 0,2 \times Vn)$$

$$\Rightarrow 1,2 \times Vn = 53.308.132.775 \text{ đồng} - 31.308.222.805 \text{ đồng}$$

$$\Rightarrow 1,2 \times Vn = 21.999.909.970 \text{ đồng}$$

$$\Rightarrow Vn = 18.333.258.308 \text{ đồng}$$

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

$$\begin{array}{ccc} \text{Giá đất của khu đất} & = & \text{Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá} \\ \text{cần định giá} & & \text{Diện tích khu đất cần định giá} \end{array}$$

$$\text{Giá đất} = 18.333.258.308 \text{ đồng} / 1.320,30 \text{ m}^2 = 13.885.676 \text{ đồng/m}^2.$$

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 Cổ phần Sài Gòn – Trung Đô để thực hiện Dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Chợ Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) làm cơ sở để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch chi tiết để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Kết quả định giá đất:

Stt	Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
1	Phần diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Nghệ An	1.342,30	13.632.070
2	Phần diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 3744/QĐ.UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu	1.320,30	13.885.676

Giá đất đối với diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 1665/QĐ-UBND.ĐT ngày 26/04/2010 của UBND tỉnh Nghệ An tại thời điểm định giá đất là: **13.632.070 đồng/m²** (*Mười ba triệu, sáu trăm ba mươi hai nghìn, không trăm bảy mươi đồng trên một mét vuông*).

Giá đất đối với phần diện tích đất ở (xây dựng nhà ở liền kề) thuộc dự án Tổ hợp chợ Giát tại thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An) theo Quyết định số 3744/QĐ.UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu tại thời điểm định giá đất là: **13.885.676 đồng/m²** (*Mười ba triệu, tám trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm bảy mươi sáu đồng trên một mét vuông*).

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

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

- Kết quả tư vấn định giá đất cụ thể là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định để tính tiền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất do thay đổi quy hoạch chi tiết.

- 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 cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. 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 khi và chỉ khi nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Trong trường hợp có sự thay đổi những thông tin, số liệu về quy hoạch thì kết quả định giá sẽ thay đổi.

- 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

Lê Văn Chung

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

PHÓ GIÁM ĐỐC



Hồ Công Hiếu

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

Phụ biểu 1: Chỉ số trượt giá phân 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 I (CSG phân 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: Chỉ số trượt giá phần 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 3: Tỷ lệ dự phòng cho yếu tố trượt giá đối với công trình nhà ở

- Quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3744/QĐ.UBND ngày 12/12/2023 của UBND huyện Quỳnh Lưu:

TT	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Giá trị	Ghi chú
I	Vốn đầu tư	E		26.270.722.435	
	Năm 1	e1	E x 70%	18.389.505.705	
	Năm 2	e2	E x 30%	7.881.216.731	
II	Chi phí dự phòng	F			
	Năm 1	f1	e1 x (d1-1)	603.175.787	d = 1,0328
	Năm 2	f2	e2 x (d2-1)	525.486.746	
III	Xác định phân bổ hàng năm đã bao gồm trượt giá	G			
	Năm 1	g1	e1 + f1	18.992.681.492	
	Năm 2	g2	e2 + f2	8.406.703.476	
IV	Tổng vốn đầu tư đã bao gồm trượt giá	H	g1 + g2	27.399.384.968	
V	Tổng dự phòng cho trượt giá		H-E	1.128.662.533	4,30%

- Quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 2730/QĐ-UBND ngày 29/5/2024 của UBND thành phố Vinh:

TT	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Giá trị	Ghi chú
I	Vốn đầu tư	E		25.836.628.251	
	Năm 1	e1	E x 70%	18.085.639.776	
	Năm 2	e2	E x 30%	7.750.988.475	
II	Chi phí dự phòng	F			
	Năm 1	f1	e1 x (d1-1)	593.208.985	d = 1,0328
	Năm 2	f2	e2 x (d2-1)	516.803.667	
III	Xác định phân bổ hàng năm đã bao gồm trượt giá	G			
	Năm 1	g1	e1 + f1	18.678.848.760	
	Năm 2	g2	e2 + f2	8.267.792.143	
IV	Tổng vốn đầu tư đã bao gồm trượt giá	H	g1 + g2	26.946.640.903	
V	Tổng dự phòng cho trượt giá		H-E	1.110.012.652	4,30%



PHỤ LỤC ẢNH KÈM THEO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT (Số: 71/CT-ĐGD-VPC, ngày 19/3/2026 của VPC)

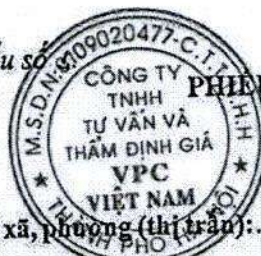


Hình 1: Hiện trạng Khu đất thực hiện dự án Tổ hợp chợ Giát tại xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An



Hình 2: Hiện trạng Khu đất thực hiện dự án Tổ hợp chợ Giát tại xã Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An

Phiếu số



Mẫu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, nay là xã Quỳnh Lưu
Tên người được điều tra: Đoàn Anh, số 3059/BĐ-UBND, ngày 27/3/2024, của UBND huyện Quỳnh Lưu
Địa chỉ⁽¹⁾: Khu 2; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 9/2024

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.498.000.000 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 trưng cầu giá

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: QHL; thửa đất số: 10.50.10; diện tích: 218,3 m².
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Vùng Đông, Núi Pháo, Khu 2, Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu
- Kích thước mặt tiền: 10,2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21,4 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
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,5 Km
- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

- + Trung tâm hành chính: 1,2 Km; + Trung tâm thương mại, chợ: 1,5 Km;
- + Cơ sở giáo dục: 1,3 Km; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;
- + Cơ sở y tế: 2,5 Km; + 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: 1,7 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: hố lồi; tiếp giáp với mặt đường: Đường quy hoạch 13m
- Điều kiện về cấp thoát nước: Chưa có
- Điều kiện về cấp điện: Chưa 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



3. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Đất trồng
- 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 ...12... tháng ...01... năm ...2026...

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): Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)

Tên người được điều tra: Ông Đỗ Văn Sơn, 31/5/1960, số 11 Đường 27/3, xã Quỳnh Lưu

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu 9; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 9/2024

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.573.800.000 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: 04/CL; thửa đất số: lô số 11; diện tích: 218,3 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Vùng Đông Bắc, Khu 9, Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu

- Kích thước mặt tiền: 10,2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21,4 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

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1,5 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1,2 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 1,5 km;

+ Cơ sở giáo dục: 1,3 km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: 2,5 km;

+ 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 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:

hố vẹt; tiếp giáp với mặt đường: Đường quy hoạch 13m

- Điều kiện về cấp thoát nước: Chưa có

- Điều kiện về cấp điện: Chưa có

- 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: lưu lại

- Thời hạn sử dụng đất: lưu lại



2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Đất trồng
- 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 ...12... tháng 01... năm 2026.

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): Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)
Tên người được điều tra: Đặng Đình Sơn 3159/BĐ-UBND ngày 28/9/2014 và UBND huyện Quỳnh Lưu
- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu 9; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 9/2014

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: đồng/bất động sản
- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.429.000.000 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: 0141; thửa đất số: lô số 15; diện tích: 218,3 m²
- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Vùng Đông Bắc Phố Khu 9, Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu
- Kích thước mặt tiền: 10,2 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 21,4 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
- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 15 km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1,2 km; + Trung tâm thương mại, chợ: 1,5 km;
+ Cơ sở giáo dục: 1,2 km; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;
+ Cơ sở y tế: 2,5 km; + 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 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:
hàng; tiếp giáp với mặt đường: Đường quy hoạch 13m

- Điều kiện về cấp thoát nước: Chưa có

- Điều kiện về cấp điện: Chưa có

- 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: Lưu địa

- Thời hạn sử dụng đất:



2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Đất trồng
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 ...12...tháng ...4...năm ...2026
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): Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)

Tên người được điều tra: Chị Lý

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu 5; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 07/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 3.300.000.000 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: Khoản 5, thu thập thực tế

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 38; thửa đất số: 236; diện tích: 25,5 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu 5, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)

- Kích thước mặt tiền: 6,26 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 13,6 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

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 300 m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 400 m;

+ Cơ sở giáo dục: 100 m;

+ Cơ sở y tế: 1,7 km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 300 m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: 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: 4,6 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:

hướng; tiếp giáp với mặt đường: QL1A

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tất

- Điều kiện về cấp điện: Đã lắp

- 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

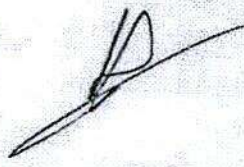


4. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Nhà 2 tầng
- 2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở
- Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng: ... 2016
- Diện tích xây dựng: 75,5 m²; số tầng: 2; diện tích sàn sử dụng: 151 m²
- Tài sản khác (nếu có):
- 2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác
- 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 ... 12 ... Tháng ... 01 ... năm ... 2016

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): Thị trấn Cầu Gát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)

Tên người được điều tra: Chú Tài

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu 7; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 08/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 1.800.000.000 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: 72; thửa đất số: 406; diện tích: 50,0 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu 7, thị trấn Cầu Gát, huyện Quỳnh Lưu (nay là xã Quỳnh Lưu)

- Kích thước mặt tiền: 4,0 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 15,84 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 3

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 700m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 145 Km;

+ Trung tâm thương mại, chợ: 700 m;

+ Cơ sở giáo dục: 144 Km;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: 22 Km;

+ 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: 4,6 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:

nhựa; tiếp giáp với mặt đường: QL1A

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

- Điều kiện về cấp điện: Đủ

- 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: lưu địa

- Thời hạn sử dụng đất:



2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: Nhà cấp 4 cũ, hướng cấp
- 2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở
- Nhà ở: M 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 12 tháng 01 năm 2021

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): Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (quyền xã Quỳnh Lưu)

Tên người được điều tra: Chú Hoàng

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu 10; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 01/2025

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.800.000.000 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: Khoản sát, thu thập thực tế

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 35; thửa đất số: 301; diện tích: 82,9 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu 10, Thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu (quyền xã Quỳnh Lưu)

- Kích thước mặt tiền: 5,18 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18,21 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

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 1 Km

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 700 m; + Trung tâm thương mại, chợ: 1 Km;

+ Cơ sở giáo dục: 300 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: 2 Km; + 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: 2,4 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa;

tiếp giáp với mặt đường: QL42B

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

- Điều kiện về cấp điện: Đi đường

- 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: Nhà ở 2 tầng

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà ở; cấp nhà:; năm xây dựng: 2012

- Diện tích xây dựng: 70,0 m²; số tầng: 2; diện tích sàn sử dụng: 140,0 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:

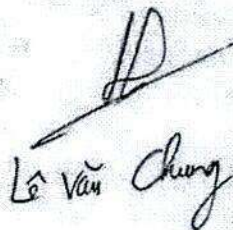
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- 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 12 tháng 11 năm 2016

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