



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 2026/01/VPC-STN ngày 06/01/2026;
- Căn cứ Giấy ủy quyền số 01/UQ-VPC.2024 ngày 05/7/2024 của VPC về việc ủy quyền ký hồ sơ định giá đất.

1. Mục đích định giá đất:

- Xác định giá đất cụ thể làm một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định khi Nhà nước quyết định giao đất.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 17 tháng 12 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.

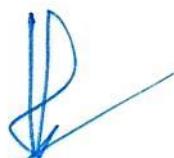
7. Những điều kiện kèm theo và những hạn chế của kết quả định giá đất:

- 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: 73/CT-ĐGD-VPC, ngày 22/4/2026 của VPC)

1. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND thị xã Cửa Lò về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất, cho Công ty cổ phần Lapinta thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An);
- Văn bản số 1223/CV-LAPINTA ngày 23/12/2025 của Công ty cổ phần Lapinta về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An);
- Bản đồ đo đạc địa chính bổ sung số 35/2025/ĐĐBS/TTPTQĐ do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập, được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt ngày 04/11/2025.
- Thông báo số 297/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định Phương án giá đất của các khu đất trên địa bàn tỉnh;
- Văn bản số 4475/SNNMT-KHTC ngày 21/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc kiểm tra, rà soát giá đất các dự án trên địa bàn phường Cửa Lò (theo ý kiến kết luận của HĐTĐ giá đất tỉnh tại phiên họp ngày 17/4/2026).

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

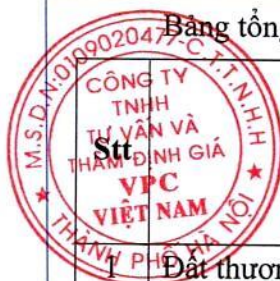
- Vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An). Ranh giới cụ thể được xác định theo Bản đồ đo đạc địa chính bổ sung số 35/2025/ĐĐBS/TTPTQĐ do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập, được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt ngày 04/11/2025 như sau:

- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư và đường xóm rộng 10m;
- + Phía Nam giáp: Đường Sào Nam rộng 36m;
- + Phía Đông giáp: Khu dân cư và đường xóm rộng 9m;
- + Phía Tây giáp: Khu dân cư và Quốc lộ 46.

- Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất thực hiện Dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 và được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024.



Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng:

Thành phần sử dụng đất		Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất thương mại dịch vụ	252,0	0,19	60	2-4
2	Đất nhà ở	54.460,0	41,40		
2.1	Nhà ở thấp tầng	13.320,0		90	4
2.2	Khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở	30.240,0			
-	Nhà ở 3 tầng	8.900,0		90	3
-	Nhà ở 4 tầng	21.340,0		90	4
2.3	Đất nhà ở xã hội	10.900,0		30	4
3	Đất công trình công cộng (nhà văn hóa)	1.222,0	0,93	40	1
4	Đất trường mầm non	2.444,0	1,86	40	3
5	Đất di tích lịch sử (đền Bàu Lồi)	12.020,2	9,14	20	1
6	Đất cây xanh, mặt nước	21.635,6	16,45		
7	Đất công trình đầu nối HTKT	2.094,2	1,59		
8	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước...)	37.423,50	28,45		
8.1	Đất giao thông tỉnh (bến xe)	703,1			
8.2	Đất giao thông	36.720,4			
	Tổng cộng	131.553,8	100,00		

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch thực hiện dự án là 131.553,8m². Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gồm các khu chức năng như sau:

+ Khu đất ở chia lô chuyển nhượng cho người dân được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông nội bộ. Tổng diện tích đất 30.240m² với tổng số 231 lô đất, diện tích các lô đất từ 80,3m² đến 301,7m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 3-4 tầng;

+ Khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính. Tổng diện tích đất 13.320m² với tổng số 99 lô đất, diện tích các lô đất từ 71,9m² đến 205,8m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 4 tầng;

+ Khu nhà ở xã hội được bố trí phía Đông khu quy hoạch. Diện tích đất 10.900m², mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao 4 tầng;

+ Khu thương mại dịch vụ bố trí cạnh công viên cây xanh phía Đông Nam khu quy hoạch với tổng diện tích đất 252m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 2-4 tầng;

+ Trường mầm non được bố trí cạnh đền Bàu Lồi, giáp trục đường giao thông nội bộ quy hoạch rộng 20m. Diện tích đất 2.444m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng;

+ Nhà văn hóa được bố trí cạnh đền Bàu Lồi và trường mầm non, giáp trục đường giao thông nội

bộ quy hoạch rộng 20m. Diện tích đất 1.222m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng;

+ Khu cây xanh gồm 04 khu với tổng diện tích đất 21.635,6m². Trong đó, bố trí 02 cây xanh công viên (tập trung) về phía Tây khu quy hoạch; 01 khu cây xanh công viên (tập trung) phía trước đền Bàu Lối; 01 khu bố trí phía sau đền Bàu Lối;

+ Khu di tích lịch sử đền Bàu Lối được bố trí phía Tây khu nhà ở xã hội. Diện tích 12.020,2m², mật độ xây dựng 20%, tầng cao 01 tầng;

+ Bãi đỗ xe với diện tích 703,1m² bố trí phía Tây khu quy hoạch;

+ Khu hạ tầng kỹ thuật: Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật có diện tích đất là 2.094,2m².

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

Khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An được UBND tỉnh Nghệ An giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 17/12/2025.

Bảng tổng hợp diện tích giao đất, cho thuê đất:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)		Hình thức giao đất, cho thuê đất theo quyết định giao đất
		Quy hoạch được phê duyệt	Quyết định giao đất	
1	Đất thương mại dịch vụ	252,00	0	
2	Đất ở	54.460,00	54.459,80	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2.1	Nhà ở thấp tầng	13.320,00	13.320,00	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2.2	Khu vực thực hiện chuyển QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở	30.240,00	30.239,80	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2.3	Đất ở nhà ở xã hội	10.900,00	10.900,00	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất
3	Đất nhà văn hóa	1.222,00	1.222,00	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
4	Đất trường mầm non	2.444,00	2.444,00	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất, không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)		Hình thức giao đất, cho thuê đất theo quyết định giao đất
		Quy hoạch được phê duyệt	Quyết định giao đất	
5	Đất di tích lịch sử (đền Bàu Lôi)	12.020,20	0	
6	Đất cây xanh, mặt nước	21.635,60	21.635,60	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
7	Đất công trình đầu nối HTKT	2.094,20	2.100,10	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
8	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	37.423,50	37.371,30	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
	Tổng cộng	131.553,80	119.232,80	

Tổng diện tích giao đất, cho thuê đất (đợt 1) là: 119.232,8m² bao gồm: phần diện tích giao đất là 116.788,8m² (trong đó: diện tích đất ở để xây dựng nhà ở thấp tầng là 43.559,8m², diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội là 10.900,0m² và diện tích đất công cộng là 62.329,0m²) và phần diện tích cho thuê đất là: 2.444,0m² (đất cơ sở giáo dục và đào tạo (xây dựng trường mầm non)).

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với phần diện tích đất giao: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất (ngày 17/12/2025). Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở, nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài.

+ Đối với phần diện tích đất thuê: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất (ngày 17/12/2025).

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 297/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An và Công văn số 4475/SNNMT-KHTC ngày 21/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An, đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất đối với khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Kết quả định giá đất:

Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
Phần diện tích đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	43.559,80	8.277.170

Giá đất đối với phần diện tích đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) tại thời điểm định giá đất là: **8.277.170 đồng/m²** (Tám triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm bảy mươi 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 giá đất cụ thể khi Nhà nước quyết định giao đất.

- Kết quả định giá đất nêu trên được xác định trên cơ sở căn cứ nội dung yêu cầu tại Thông báo số 297/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An và Công văn số 4475/SNNMT-KHTC ngày 21/4/2026 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 22 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 73/CT-ĐGD-VPC, ngày 22/4/2026 của VPC)

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Khu đất được UBND tỉnh Nghệ An giao đất, cho Công ty cổ phần Lapinta thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An).

2. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định khi Nhà nước quyết định giao đất.

3. Thời điểm định giá đất

Ngày 17 tháng 12 năm 2025 (tại thời điểm UBND tỉnh Nghệ An ban hành Quyết định số 240/QĐ-UBND về việc giao đất, cho Công ty cổ phần Lapinta thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, 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 quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi



tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

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

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ 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 425/QĐ – BXD ngày 30/3/2026 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 2025;

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

- Quyết định số 18/2025/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 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò giai đoạn 2020-2024; Quyết định số 57/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 về việc ban hành bảng giá đất trên địa bàn thành phố Vinh 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 48/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 14/01/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 4 năm 2025 và 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 2026/01/VPC-STN ngày 06/01/2026 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 197/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 110/QĐ-UBND ngày 17/10/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND thị xã Cửa Lò về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất, cho Công ty cổ phần Lapinta thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An);

- Văn bản số 1223/CV-LAPINTA ngày 23/12/2025 của Công ty cổ phần Lapinta về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An);

- Bản đồ đo đạc địa chính bổ sung số 35/2025/ĐĐBS/TTPTQĐ do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập, được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt ngày 04/11/2025.

- Thông báo số 297/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An về việc thông báo kết quả thẩm định Phương án giá đất của các khu đất trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 4475/SNNMT-KHTC ngày 21/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An về việc kiểm tra, rà soát giá đất các dự án trên địa bàn phường Cửa Lò (theo ý kiến kết luận của HĐTĐ giá đất tỉnh tại phiên họp ngày 17/4/2026).

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

- Vị trí, địa điểm:

Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An). Ranh giới cụ thể được xác định theo Bản đồ đo đạc địa chính bổ sung số 35/2025/ĐĐBS/TTPTQĐ do Trung tâm Phát triển quỹ đất lập, được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt ngày 04/11/2025 như sau:

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư và đường xóm rộng 10m;

+ Phía Nam giáp: Đường Sào Nam rộng 36m;

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư và đường xóm rộng 9m;

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư và Quốc lộ 46.

- Quy hoạch sử dụng đất:

Khu đất thực hiện Dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An được UBND tỉnh Nghệ An chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 197/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 và được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất thương mại dịch vụ	252,0	0,19	60	2-4
2	Đất nhà ở	54.460,0	41,40		
2.1	Nhà ở thấp tầng	13.320,0		90	4
2.2	Khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở	30.240,0			
-	Nhà ở 3 tầng	8.900,0		90	3
-	Nhà ở 4 tầng	21.340,0		90	4
2.3	Đất nhà ở xã hội	10.900,0		30	4
3	Đất công trình công cộng (nhà văn hóa)	1.222,0	0,93	40	1
4	Đất trường mầm non	2.444,0	1,86	40	3
5	Đất di tích lịch sử (đền Bàu Lối)	12.020,2	9,14	20	1
6	Đất cây xanh, mặt nước	21.635,6	16,45		
7	Đất công trình đầu nối HTKT	2.094,2	1,59		
8	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước...)	37.423,50	28,45		
8.1	Đất giao thông tĩnh (bến xe)	703,1			
8.2	Đất giao thông	36.720,4			
	Tổng cộng	131.553,8	100,00		

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch thực hiện dự án là 131.553,8m². Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gồm các khu chức năng như sau:

+ Khu đất ở chia lô chuyển nhượng cho người dân được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông nội bộ. Tổng diện tích đất 30.240m² với tổng số 231 lô đất, diện tích các lô đất từ 80,3m² đến 301,7m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 3-4 tầng;

+ Khu đất xây dựng nhà ở thấp tầng được bố trí tiếp giáp với các trục đường giao thông chính. Tổng diện tích đất 13.320m² với tổng số 99 lô đất, diện tích các lô đất từ 71,9m² đến 205,8m², mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 4 tầng;

+ Khu nhà ở xã hội được bố trí phía Đông khu quy hoạch. Diện tích đất 10.900m², mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao 4 tầng;

+ Khu thương mại dịch vụ bố trí cạnh công viên cây xanh phía Đông Nam khu quy hoạch với tổng diện tích đất 252m², mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 2-4 tầng;

+ Trường mầm non được bố trí cạnh đền Bàu Lối, giáp trục đường giao thông nội bộ quy hoạch rộng 20m. Diện tích đất 2.444m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 3 tầng;

+ Nhà văn hóa được bố trí cạnh đền Bàu Lối và trường mầm non, giáp trục đường giao thông nội bộ quy hoạch rộng 20m. Diện tích đất 1.222m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 01 tầng;

+ Khu cây xanh gồm 04 khu với tổng diện tích đất 21.635,6m². Trong đó, bố trí 02 cây xanh công viên (tập trung) về phía Tây khu quy hoạch; 01 khu cây xanh công viên (tập trung) phía trước đền Bàu Lối; 01 khu bố trí phía sau đền Bàu Lối;

+ Khu di tích lịch sử đền Bàu Lối được bố trí phía Tây khu nhà ở xã hội. Diện tích 12.020,2m², mật độ xây dựng 20%, tầng cao 01 tầng;

+ Bãi đỗ xe với diện tích 703,1m² bố trí phía Tây khu quy hoạch;

+ Khu hạ tầng kỹ thuật: Đất công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật có diện tích đất là 2.094,2m².

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

Khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An được UBND tỉnh Nghệ An giao đất, cho thuê đất tại Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 17/12/2025.

Bảng tổng hợp diện tích giao đất, cho thuê đất:

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)		Hình thức giao đất, cho thuê đất theo quyết định giao đất
		Quy hoạch được phê duyệt	Quyết định giao đất	
1	Đất thương mại dịch vụ	252,00	0	
2	Đất ở	54.460,00	54.459,80	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2.1	Nhà ở thấp tầng	13.320,00	13.320,00	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
2.2	Khu vực thực hiện chuyển QSDĐ dưới hình thức phân lô, bán nền cho	30.240,00	30.239,80	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Stt	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)		Hình thức giao đất, cho thuê đất theo quyết định giao đất
		Quy hoạch được phê duyệt	Quyết định giao đất	
	người dân tự xây dựng nhà ở			
2.3	Đất ở nhà ở xã hội	10.900,00	10.900,00	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Nhà đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất
3	Đất nhà văn hóa	1.222,00	1.222,00	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
4	Đất trường mầm non	2.444,00	2.444,00	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Nhà đầu tư được miễn tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê, không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền thuê đất, không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền thuê đất
5	Đất di tích lịch sử (đền Bàu Lồi)	12.020,20	0	
6	Đất cây xanh, mặt nước	21.635,60	21.635,60	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
7	Đất công trình đấu nối HTKT	2.094,20	2.100,10	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
8	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	37.423,50	37.371,30	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất
	Tổng cộng	131.553,80	119.232,80	

Tổng diện tích giao đất, cho thuê đất (đợt 1) là: 119.232,8m² bao gồm: phần diện tích giao đất là 116.788,8m² (trong đó: diện tích đất ở để xây dựng nhà ở thấp tầng là 43.559,8m², diện tích đất để xây dựng nhà ở xã hội là 10.900,0m² và diện tích đất công cộng là 62.329,0m²) và phần diện tích cho thuê đất (đất cơ sở giáo dục và đào tạo (xây dựng trường mầm non)) là: 2.444,0m².

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với phần diện tích đất giao: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất (ngày 17/12/2025). Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở, nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài.

+ Đối với phần diện tích đất thuê: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất (ngày 17/12/2025).

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

Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- “a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;*
- b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;*
- c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;*
- d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;*
- đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);*
- e) Hiện trạng môi trường, an ninh;*
- g) Thời hạn sử dụng đất;*
- h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương; chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mãi mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất”*

Căn cứ các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát thực tế; đơn vị tư vấn đánh giá 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 nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 46 và đường Sào Nam; có vị trí cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km; cách trung tâm hành chính tỉnh Nghệ An khoảng 15km.

- Thông tin về quy hoạch giao thông:

+ Giao thông đối ngoại:

Tuyến Quốc lộ 46 nằm phía Bắc khu quy hoạch có lộ giới 58m (hiện trạng tuyến rộng khoảng 40m);

Tuyến đường Sào Nam nằm phía Nam khu quy hoạch có lộ giới 36m;

Tuyến đường hiện hữu có lộ giới 10m;

Tuyến đường hiện hữu có lộ giới 9m.

+ Giao thông nội bộ:

Mạng lưới đường nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế dựa trên quy hoạch

tổng mặt bằng sử dụng đất và sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Có chức năng liên kết mạng lưới đường giao thông trong khu quy hoạch và kết nối với các tuyến đường đối ngoại bao gồm:

Tuyến đường quy hoạch nội bộ rộng 20m: Lòng đường 12m; vỉa hè mỗi bên rộng 4m;

Tuyến đường quy hoạch nội bộ rộng 15,5m: Lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè mỗi bên rộng 4m;

Tuyến đường quy hoạch nội bộ rộng 24m: Lòng đường rộng 14m; vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

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

TT	Tên tuyến đường	Quy mô mặt cắt ngang			Nền đường
		Lòng đường	Vỉa hè	Bulva	
1	Đường Quốc lộ 46	40m	2x6m	4x1,2m	58m
2	Đường Phan Sào Nam	15,5m	2x10,5m		36m
3	Đường quy hoạch 24m	14m	2x5m		24m
4	Đường quy hoạch 20m	12m	2x4m		20m
5	Đường quy hoạch 15,5m	7,5m	2x4m		15,5m
6	Đường hiện hữu	10m			10m
7	Đường hiện hữu	9m			9m

+ Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

Đối với công trình nhà ở: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường, phía sau lùi so với ranh giới lô đất khoảng 2-4m.

Đối với công trình nhà văn hóa, trường mầm non: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m.

Đối với các công trình nhà ở xã hội: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu khoảng 4m.

- Thông tin về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ San nền: Cao độ san nền theo thiết kế. Hướng dốc chủ đạo từ phía Bắc xuống phía Nam, từ phía Tây sang phía Đông.

+ Thoát nước mưa: Nước được thu gom theo hệ thống mương bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội khu rồi đổ vào mương thoát nước chung của khu vực về phía Nam khu quy hoạch, dọc đường Sào Nam rồi thoát ra đồng ruộng và chảy về kênh N2.

+ Cấp nước:

Nguồn nước được lấy từ đường cấp nước của Thị xã trên đường Sào Nam. Nguồn nước phòng cháy chữa cháy sử dụng chung với nguồn nước sinh hoạt. Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 180 lít/người/ng.đ. Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch là: 501,32m³/ng.đ.

+ Cấp điện:

Nguồn điện được lấy từ đường dây 22kV đã có dọc đường Sào Nam. Dự kiến bố trí 03 trạm biến áp có công suất từ 100kVA đến 750 kVA trong khu quy hoạch để đảm bảo cấp điện cho dự án.

Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng theo TCXDVN.

Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực khoảng: 1.930,2 kVA.

Xây dựng 03 trạm biến áp, TBA-01 và TBA-02 có công suất 750KVA; TBA-03 có công suất 630KVA. Trạm TBA-01 và TBA-02 đặt tại khu công viên cây xanh tập trung, TBA-03 đặt tại khu đất chung cư nhà ở xã hội của dự án.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Nước thải thoát riêng với nước mưa, nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại chân công trình rồi thoát vào hệ thống đường ống thu gom bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông có đường kính từ D250 đến D300 và chảy về trạm xử lý nước thải công suất 231,55m³/ng.đ đặt tại khu hạ tầng kỹ thuật phía Đông Nam khu quy hoạch, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

Chất thải rắn được thu gom 100% đưa về khu hạ tầng kỹ thuật sau đó chuyển về khu xử lý rác thải tập trung của Thị xã.

+ Thông tin liên lạc:

Nguồn thông tin liên lạc được đầu nối chung thông qua tuyến cáp quang của tổng đài bưu điện thị xã Cửa Lò. Trong khu đô thị bố trí các tuyến cáp đến tủ cáp đi ngầm dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông.

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

Chiều cao công trình: Trung tâm thương mại dịch vụ cao 2-4 tầng; nhà ở xã hội cao 4 tầng, nhà ở thấp tầng cao 4 tầng, đất nhà ở phân lô cho người dân tự xây dựng nhà cao 3-4 tầng, trường mầm non cao 3 tầng, nhà văn hóa cao 01 tầng và được xác định tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

Mật độ xây dựng: Trung tâm thương mại dịch vụ có mật độ xây dựng 60%, đất xây dựng nhà ở thấp tầng có mật độ xây dựng 90%, đất xây dựng nhà ở xã hội có mật độ xây dựng 30%, đất nhà văn hóa và trường mầm non có mật độ xây dựng là 40%.

- Hiện trạng an ninh, môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất:

Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất (ngày 17/12/2025). Người nhận chuyển quyền sử dụng đất ở, nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài.

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:

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: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh cung cấp):

S/tt	Tên phường, xã	Vị trí	Thửa số	Tờ bản đồ	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Tài sản gắn liền với đất
1	Phường Nghi Thu	Đường Bàu Lối rộng 6m	343	9	ODT	154,40	200.000.000	1.295.337	04/2024	Đất trống
2	Phường Nghi Thu	Đường Lê Văn Lắm rộng 5m	290	9	ODT	151,00	200.000.000	1.324.503	04/2024	Đất trống
3	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 6m	279	9	ODT	236,70	200.000.000	844.951	08/2024	Đất trống
4	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 5m	322	9	ODT	153,00	200.000.000	1.307.190	12/2024	Đất trống
5	Phường Nghi Thu	Đường Thu Lũng rộng 10m	267	9	ODT	200,60	200.000.000	997.009	04/2025	Đất trống
6	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	256	15	ODT	195,50	250.000.000	1.278.772	04/2024	Đất trống
7	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	391	15	ODT	200,00	300.000.000	1.500.000	05/2024	Đất trống
8	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	398	15	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	07/2024	Đất trống
9	Phường Nghi Thu	Đường Quốc lộ 46	395	15	ODT	200,00	800.000.000	4.000.000	08/2024	Đất trống
10	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	316	15	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	09/2024	Đất trống
11	Phường Nghi Thu	Đường Quốc lộ 46	401	15	ODT	200,00	800.000.000	4.000.000	09/2024	Đất trống
12	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	422	15	ODT	180,00	500.000.000	2.777.778	10/2024	Đất trống
13	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	445	15	ODT	200,00	400.000.000	2.000.000	11/2024	Đất trống
14	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	340	15	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	11/2024	Đất trống
15	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	290	15	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	12/2024	Đất trống
16	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	327	15	ODT	200,00	500.000.000	2.500.000	01/2025	Đất trống
17	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	382	15	ODT	200,00	330.000.000	1.650.000	02/2025	Đất trống
18	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	423	15	ODT	180,00	300.000.000	1.666.667	03/2025	Đất trống

Stt	Tên phường, xã	Vị trí	Thửa số	Tờ bản đồ	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Tài sản gắn liền với đất
19	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	355	15	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	03/2025	Đất trống
20	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	292	15	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	03/2025	Đất trống
21	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	273	15	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	03/2025	Đất trống
22	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	435	15	ODT	180,00	200.000.000	1.111.111	04/2025	Đất trống
23	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	424	15	ODT	180,00	200.000.000	1.111.111	04/2025	Đất trống
24	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	426	15	ODT	180,00	200.000.000	1.111.111	04/2025	Đất trống
25	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	249	15	ODT	195,50	500.000.000	2.557.545	04/2025	Đất trống
26	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	294	15	ODT	200,00	800.000.000	4.000.000	05/2025	Đất trống
27	Phường Cửa Lò (mới)	Đường quy hoạch rộng 12m	382	15	ODT	200,00	1.600.000.000	8.000.000	11/2025	Đất trống
28	Phường Cửa Lò (mới)	Đường quy hoạch rộng 12m	378	15	ODT	200,00	1.500.000.000	7.500.000	11/2025	Đất trống
29	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 6m	708	16	ODT	136,50	120.000.000	879.121	05/2024	Nhà cấp 4 cũ
30	Phường Nghi Thu	Đường Bàu Lối rộng 6m	702	16	ODT	138,70	150.000.000	1.081.471	11/2024	Đất trống
31	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 4m	629	16	ODT	152,30	150.000.000	984.898	12/2024	Đất trống
32	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 5m	612	16	ODT	191,10	200.000.000	1.046.572	03/2025	Đất trống
33	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 9m	374	17	ODT	157,70	200.000.000	1.268.231	06/2024	Đất trống
34	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 5m	489	17	ODT	108,00	100.000.000	925.926	11/2024	Đất trống
35	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 5m	490	17	ODT	105,30	100.000.000	949.668	11/2024	Đất trống
36	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 4m	445	17	ODT	234,20	200.000.000	853.971	12/2024	Đất trống
37	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 9m	404	17	ODT	165,70	250.000.000	1.508.751	02/2025	Đất trống
38	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 9m	403	17	ODT	189,30	200.000.000	1.056.524	03/2025	Đất trống

Sst	Tên phường, xã	Vị trí	Thửa số	Tờ bản đồ	Loại đất	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng	Tài sản gắn liền với đất
39	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 9m	398	17	ODT	173,00	200.000.000	1.156.069	03/2025	Đất trống
40	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 9m	407	17	ODT	163,90	150.000.000	915.192	03/2025	Đất trống
41	Phường Nghi Thu	Đường Hoàng Khắc Dòng	474	17	ODT	148,50	130.000.000	875.421	03/2025	Đất trống
42	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	408	17	ODT	140,70	150.000.000	1.066.098	04/2025	Đất trống
43	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 5m	452	17	ODT	173,40	150.000.000	865.052	04/2025	Đất trống
44	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 9m	400	17	ODT	184,00	157.000.000	853.261	04/2025	Đất trống
45	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 4m	544	17	ODT	196,30	200.000.000	1.018.849	05/2025	Đất trống
46	Phường Nghi Thu	Đường dân cư rộng 5m	453	17	ODT	176,10	150.000.000	851.789	05/2025	Đất trống
47	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 9m	396	17	ODT	177,50	100.000.000	563.380	05/2025	Đất trống
49	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	294	21	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	09/2024	Đất trống
50	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	314	21	ODT	200,00	500.000.000	2.500.000	12/2024	Đất trống
51	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	295	21	ODT	200,00	300.000.000	1.500.000	03/2025	Đất trống
52	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	303	21	ODT	200,00	300.000.000	1.500.000	04/2025	Đất trống
53	Phường Nghi Thu	Đường quy hoạch rộng 12m	292	21	ODT	200,00	200.000.000	1.000.000	04/2025	Đất trống
54	Phường Nghi Thu	Đường Quốc lộ 46	133	21	ODT	152,00	650.000.000	4.276.316	04/2025	Đất trống
Giá đất bình quân								1.698.673		

Giá đất chuyển nhượng tại khu vực lân cận khu đất cần định giá dao động từ 563.380 đồng/m² đến 8.000.000 đồng/m², bình quân giá đất thu thập được là 1.698.673 đồng/m². Các thông tin về giá đất dao động khá lớn, giá ghi trong hợp đồng thấp (thấp hơn hoặc bằng giá bảng giá đất quy định), chưa phản ánh đúng giá giao dịch thị trường, do đó không phù hợp để làm thông tin đầu vào để định giá đất.

- Các thông tin về kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được hình thành trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước (nguồn thông tin được UBND phường Cửa Lò cung cấp tại Văn bản số 233/UBND-KTHT&ĐT ngày 03/02/2026 và Văn bản số 107/UBND-KTHT&ĐT ngày 26/3/2026):

+ Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 08/04/2024);

+ Khu quy hoạch chia lô đất ở tại khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 và Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 22/3/2024);

+ Khu quy hoạch chia lô đất ở đường giao thông nối Vinh – Cửa Lò, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 18/4/2024).

+ Khu quy hoạch chia lô đất ở Kho đông lạnh, phường Nghi Tân, thị xã Cửa Lò (được UBND thị xã Cửa Lò được phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 647/QĐ-UBND ngày 07/3/2024, Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 22/3/2024, Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 11/4/2024, Quyết định số 1139/QĐ-UBND ngày 14/5/2024, Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 22/5/2024, Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 22/5/2024, Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 và Quyết định số 1352/QĐ-UBND ngày 05/6/2024);

+ Khu quy hoạch chia lô đất ở tại khối 5, phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò (được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 25/9/2024, Quyết định số 2543/QĐ-UBND ngày 09/10/2024, Quyết định số 2844/QĐ-UBND ngày 01/11/2024 và Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 12/11/2024);

+ Khu quy hoạch chia lô đất ở tái định cư đường ven biển, phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò (được UBND thị xã Cửa Lò phê duyệt kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 778/QĐ-UBND ngày 29/3/2024, Quyết định số 893/QĐ-UBND ngày 11/4/2024, Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 18/4/2024; Quyết định số 1173/QĐ-UBND ngày 22/5/2024, Quyết định số 1303/QĐ-UBND ngày 31/5/2024, Quyết định số 2194/QĐ-UBND ngày 10/9/2024, Quyết định số 2237/QĐ-UBND ngày 13/9/2024, Quyết định số 2860/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 và Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 12/11/2024);

Mức giá trúng đấu giá thu thập được có độ tin cậy khá cao, giá trúng đấu giá trong từng khu đấu giá khá đồng đều, không xảy ra tình trạng thổi giá, bỏ cọc, phù hợp sử dụng làm thông tin đầu vào để định giá đất.

Nhận định: Kết quả điều tra, khảo sát cho thấy có các trường hợp đã chuyển nhượng tại khu vực lân cận khu đất cần định giá. Tuy nhiên các thửa đất chủ yếu nằm trong khu dân cư, không tương đồng về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với thửa đất,

khu đất cần định giá. Đồng thời, giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thu thập từ nguồn Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thường thấp hơn so với thị trường mặt bằng chung khu vực (thường ghi thấp hơn hoặc bằng so với giá đất trong bảng giá đất) và mức độ khả tín không cao. Trong điều kiện nguồn thông tin tại cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa cập nhật đầy đủ để làm cơ sở xác định giá đất thì việc sử dụng thông tin giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất (công khai, minh bạch, có cùng mục đích sử dụng đất và được đầu tư hạ tầng đồng bộ) làm thông tin đầu vào để định giá đất là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi tại điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP).

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 đủ 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 (vị trí, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, điều kiện hạ tầng kỹ

thuật...) 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 doanh thu phát triển của khu đất cần định giá.

- Phương pháp thu nhập:

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

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

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

- Phương pháp 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. 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 liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh”*.

Khu đất cần định giá thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, 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:

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

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

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

Trong đó:

TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

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 Quyết định chấp thuận chủ trương 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 131.553,80m² (~13,15ha), do đó thuộc trường hợp áp dụng quy định đối với dự án có quy mô từ 10ha đến 20ha:

- **Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật:** 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 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: 50%

+ Năm thứ hai: 50%

- **Thời gian bán hàng:** 03 năm

- **Tỷ lệ bán hàng:**

+ Năm thứ nhất: 20%

+ Năm thứ hai: 30%

+ Năm thứ ba: 50%

- **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%

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	
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

Khu đất thực hiện Dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An thuộc trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo tiến độ thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

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

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

c) Trường hợp trong một dự án có quyết định giao đất, cho thuê đất đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a khoản này đồng thời có quyết định giao đất chỉ với

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

Căn cứ Biểu tổng hợp thửa đất giao đất kèm theo Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 17/12/2025 của UBND tỉnh Nghệ An và Bản đồ đo đạc địa chính bổ sung số 35/2025/ĐĐBS/TTPTQĐ do Trung tâm phát triển quỹ đất lập và được Sở Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt ngày 04/11/2025; đối chiếu Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Bản đồ chia lô đất ở (kèm theo Quyết định số 3685/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND thị xã Cửa Lò về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An), đơn vị tư vấn nhận thấy phần diện tích được giao đất, cho thuê đất (đợt 1) có đầy đủ điều kiện để ước tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển theo quyết định giao đất, cho thuê đất; đồng thời phần diện tích đất ở (bao gồm đất xây dựng nhà ở thấp tầng, đất phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở thấp tầng và đất xây dựng nhà ở xã hội) thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất của dự án đã được giao toàn bộ với tổng diện tích là 54.460,0m², phần diện tích còn lại của dự án (bao gồm đất thương mại dịch vụ, đất di tích lịch sử đền Bàu Lồi, đất giao thông hạ tầng kỹ thuật còn lại) chưa được giao đất, cho thuê đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan, cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại điểm c nêu trên.

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

9.2.1. Khảo sát, thu thập thông tin về khu đất cần định giá

- Vị trí, địa điểm: Khu đất cần định giá có ranh giới tiếp giáp đường Quốc lộ 46 và đường Sào Nam; có vị trí cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km.

- Thông tin về cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng của khu đất cần định giá:

Stt	Ký hiệu	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	DV	Đất thương mại dịch vụ	252,0		
	DV-01	Đất thương mại dịch vụ	252,0	60	2-4
2		Đất nhà ở	54.460,0		
2.1	N1, N2, N3, N4	Nhà ở thấp tầng	13.320,0		
	N1				
	N1-01	Nhà ở thấp tầng	418,0	90	4
	N1-02	Nhà ở thấp tầng	3.561,5	90	4
	N1-03	Nhà ở thấp tầng	699,5	90	4
	N1-04	Nhà ở thấp tầng	2.086,5	90	4
	N2				
	N2-01	Nhà ở thấp tầng	346,0	90	4
	N2-02	Nhà ở thấp tầng	951,6	90	4
	N2-03	Nhà ở thấp tầng	880,8	90	4
	N2-04	Nhà ở thấp tầng	833,6	90	4
	N2-05	Nhà ở thấp tầng	1.909,7	90	4
	N3				
	N3-01	Nhà ở thấp tầng	143,8	90	4
	N4				
	N4-01	Nhà ở thấp tầng	753,1	90	4
	N4-02	Nhà ở thấp tầng	735,9	90	4
2.2	D1, D2	Khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở			
	D1	Nhà ở 4 tầng	21.340,0		
	D1-01	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	359,3	90	4
	D1-02	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	1.446,0	90	4
	D1-03	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	1.831,6	90	4
	D1-04	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	329,5	90	4
	D1-05	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	2.120,8	90	4
	D1-06	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	906,5	90	4
	D1-07	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	2.120,8	90	4
	D1-08	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	1.542,4	90	4
	D1-09	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	1.735,2	90	4

Stt	Ký hiệu	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
	D1-10	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	839,0	90	4
	D1-11	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	1.735,2	90	4
	D1-12	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	794,0	90	4
	D1-13	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	1.703,0	90	4
	D1-14	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	232,0	90	4
	D1-15	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	364,5	90	4
	D1-16	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	749,7	90	4
	D1-17	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	592,3	90	4
	D1-18	Đất để xây Nhà ở 4 tầng	1.938,2	90	4
	D2	Nhà ở 3 tầng	8.900,0		
	D2-01	Đất để xây Nhà ở 3 tầng	925,6	90	3
	D2-02	Đất để xây Nhà ở 3 tầng	2.498,7	90	3
	D2-03	Đất để xây Nhà ở 3 tầng	3.425,7	90	3
	D2-04	Đất để xây Nhà ở 3 tầng	1.336,0	90	3
	D2-05	Đất để xây Nhà ở 3 tầng	714,0	90	3
2.3	CC	Đất nhà ở xã hội	10.900,0		
	CC-01	Đất nhà ở xã hội	10.900,0	30	4
3	VH	Đất nhà văn hóa	1.222,0		
	VH-01	Đất nhà văn hóa	1.222,0	40	1
4	MN	Đất trường mầm non	2.444,0		
	MN-01	Đất trường mầm non	2.444,0	40	3
5	DT	Đất di tích lịch sử Đền Bàu Lối	12.020,2		
	DT-01	Đất di tích lịch sử Đền Bàu Lối	12.020,2	20	1
6	CX	Đất cây xanh, mặt nước	21.635,6		
	CX-01	Đất cây xanh + mặt nước 01	9.427,7	5	1
	CX-02	Đất cây xanh + mặt nước 02	3.537,2	5	1
	CX-03	Đất cây xanh + mặt nước 03	5.623,1	5	1
	CX-04	Đất cây xanh + mặt nước 04	2.970,1	5	1
	CX-05	Đất cây xanh + mặt nước 05	77,5	5	1
7	H1, H2	Đất công trình đấu nối hạ tầng kỹ thuật	2.094,2		
7.1	H1		411,2		
	H1-01	Đất công trình HTKT	411,2	40	1
7.2	H2		1.683,0		
	H2-01	Đất công trình HTKT	316,0		
	H2-02	Đất công trình HTKT	150,8		
	H2-03	Đất công trình HTKT	412,5		
	H2-04	Đất công trình HTKT	56,0		

Stt	Ký hiệu	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
	H2-05	Đất công trình HTKT	333,7		
	H2-06	Đất công trình HTKT	93,7		
	H2-07	Đất công trình HTKT	164,1		
	H2-08	Đất công trình HTKT	37,9		
	H2-09	Đất công trình HTKT	118,3		
8		Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, cấp điện, điện chiếu sáng, thông tin liên lạc, cấp nước, thoát nước...)	37.423,5		
8.1	BX	Đất giao thông tĩnh (bến xe)	703,1		
8.2		Đất giao thông	36.720,4		
		Tổng cộng	131.553,8		

- Quy hoạch giao thông:

Các lô đất nhà ở (bao gồm nhà ở thấp tầng và khu vực chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở) thuộc khu đất cần định giá nằm tiếp giáp với các tuyến đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là: đường hiện trạng rộng 10m; đường quy hoạch nội bộ dự án rộng 15,5m, 20m, 24m; đường Sào Nam rộng 36m và đường Quốc lộ 46 rộng 40m (quy hoạch rộng 58m).

- Phương án đầu tư:

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: San nền; giao thông; vỉa hè; bãi đỗ xe; chiếu sáng đô thị và cấp điện; hệ thống cấp nước; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống thoát nước thải sinh hoạt; hệ thống điện và thông tin liên lạc... đúng với quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Công trình nhà ở thấp tầng bố trí trục dọc đường Sao Nam và trục đường chính cảnh quan dự án: Tổng diện tích đất khoảng 13.320m²; cao 04 tầng; mật độ xây dựng 90%, xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

+ Khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở sau khi đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật về đất đai, xây dựng (bố trí dọc các trục đường giao thông nội bộ của dự án), gồm: Nhà ở cao 03 tầng có tổng diện tích đất khoảng 8.900m²; Nhà ở cao 04 tầng có tổng diện tích đất khoảng 21.340m²; mật độ xây dựng 90%.

+ Nhà văn hóa: Đầu tư xây dựng nhà văn hóa cao 01 tầng, mật độ xây dựng 40%, diện tích đất 1.222m².

9.2.2. Ước tính tổng doanh thu phát triển

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng 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 xây thô nhà ở thấp tầng theo công thức sau:

$$\text{Doanh thu phát triển} = DT_{\text{qsdd}} + DT_{\text{n\grave{a} ở}}$$

Trong đó:

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

$DT_{\text{n\grave{a} ở}}$: Doanh thu từ bán công trình xây thô nhà ở thấp tầng (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:

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

Trong đó:

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

$Dt_{\text{đất ở}}$: Diện tích đất ở xây dựng nhà ở thấp tầng (m^2);

$Đg_{\text{qsdd}}$: 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.

Căn cứ Bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, Bản vẽ quy hoạch chia lô đất ở kèm theo Quyết định số 3865/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND thị xã Cửa Lò về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá các lô đất trong dự án được chia theo nhóm đường như sau:

Nhóm 1: Các lô đất tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m;

Nhóm 2: Các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 20m;

Nhóm 3: Các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 24m;

Nhóm 4: Các lô đất tiếp giáp đường Sào Nam quy hoạch rộng 36m;

Nhóm 5: Các lô đất tiếp giáp đường Quốc lộ 46 (hiện trạng rộng 40m), quy

hoạch rộng 58m;

Nhóm 6: Các lô đất tiếp giáp đường hiện trạng rộng 10m.

Tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định: “Thửa đất so sánh là thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá”.

Tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) quy định việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

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

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

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

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

Trên cơ sở kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất đã thu thập được tại mục 7 và việc đánh giá, phân tích, lựa chọn giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất làm thông tin đầu vào để định giá đất. Từ nguồn thông tin về kết quả trúng đấu giá thu thập được, căn cứ quy định về thứ tự ưu tiên (có khoảng cách gần nhất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất), đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn thông tin các thửa đất đã trúng đấu giá tại Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) (có khoảng cách đến khu đất cần định giá là 1500m) và Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) (có khoảng cách đến khu đất cần định giá là 2000m) làm thông tin đầu vào để định giá đất.

Tổng hợp thông tin về kết quả trúng đấu giá:

- Danh sách trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò

Stt	Khu quy hoạch	Lô số	Diện tích (m ²)	Kết quả trúng đấu giá		Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
				Giá trúng đấu giá QSDĐ (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	
1	Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 08/04/2024 của UBND thị xã Cửa Lò	3	168,20	2.521.600.000	14.991.677	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
2		4	169,20	2.521.600.000	14.903.073	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
3		5	170,20	2.556.000.000	15.017.626	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
4		9	163,10	2.850.000.000	17.473.942	Góc (Đường dọc số 4 và đường quy hoạch 12m)
5		10	176,60	2.682.000.000	15.186.863	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
6		11	177,60	2.688.000.000	15.135.135	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
7		12	178,60	2.599.000.000	14.552.072	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
8		13	179,60	2.616.100.000	14.566.258	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
9		14	180,60	2.799.358.000	15.500.321	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
10		15	181,60	2.530.000.000	13.931.718	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
11		16	182,60	2.626.600.000	14.384.447	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
12		17	183,6	2.679.000.000	14.591.503	Đường dọc số 4 quy hoạch 40m
13		18	172,20	3.179.888.000	18.466.249	Góc (Đường dọc số 4 và đường quy hoạch 12m)

Kết quả có tổng cộng 13 lô đất đã trúng đấu giá đều tiếp giáp Đường dọc số 4 (quy hoạch rộng 40m), trong đó có 11 lô tiếp giáp một mặt đường và 02 lô tiếp giáp hai mặt đường. Giá mặt bằng chung (bình quân số học) các lô đất nằm tiếp giáp 01 mặt đường là: **14.796.427 đồng/m²**.

- Danh sách trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò

Stt	Khu quy hoạch	Lô số	Diện tích (m ²)	Kết quả trúng đấu giá		Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
				Giá trúng đấu giá QSDĐ (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	
1	Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 23/02/2024 của UBND thị xã Cửa Lò	1	221,35	3.360.000.000	15.179.580	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
2		5	198,59	1.999.000.000	10.065.965	Đường quy hoạch 10m
3		6	178,65	2.168.242.000	12.136.815	Đường quy hoạch 10m
4		7	178,65	2.252.000.000	12.605.654	Đường quy hoạch 10m
5		9	178,65	2.009.568.000	11.248.631	Đường quy hoạch 10m
6		10	178,65	2.005.200.000	11.224.181	Đường quy hoạch 10m
7		27	306,51	4.506.000.000	14.700.989	Góc (Đường dọc số 5 và đường quy hoạch 10m)
8		28	280,50	3.788.888.000	13.507.622	Đường quy hoạch 30m
9		30	288,53	4.328.000.000	15.000.173	Góc (Đường dọc số 5 và đường

Stt	Khu quy hoạch	Lô số	Diện tích (m ²)	Kết quả trúng đấu giá		Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
				Giá trúng đấu giá QSDĐ (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	
						quy hoạch 10m)
10		31	257,46	3.806.000.000	14.782.879	Góc (Đường dọc số 5 và đường quy hoạch 10m)
11		33	255,00	3.566.000.000	13.984.314	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
12		34	255,00	3.395.228.000	13.314.620	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
13		37	255,00	3.325.000.000	13.039.216	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
14		38	255,00	3.350.009.000	13.137.290	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
15		39	255,00	3.300.000.000	12.941.176	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
16		40	250,21	3.868.686.868	15.461.760	Góc (Đường dọc số 5 và đường quy hoạch 20m)
17	Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 22/03/2024 của UBND thị xã Cửa Lò	11	178,65	1.800.000.000	10.075.567	Đường quy hoạch 10m
18		29	280,50	4.488.000.000	16.000.000	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
19		32	255,00	3.868.000.000	15.168.627	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
20		35	255,00	3.868.900.000	15.172.157	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m
21		36	255,00	3.700.999.000	14.513.722	Đường dọc số 5 quy hoạch 30m

Kết quả có tổng cộng 21 lô đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trong đó có 06 lô nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m, giá mặt bằng chung (bình quân số học) các lô nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m là **11.226.136 đồng/m²**; có 15 lô nằm tiếp giáp Đường dọc số 5 (quy hoạch rộng 30m), trong đó có 11 lô nằm tiếp giáp một mặt đường và 04 lô nằm tiếp giáp hai mặt đường, giá mặt bằng chung (bình quân số học) các lô đất nằm tiếp giáp 01 mặt đường là: **13.836.158 đồng/m²**.

Từ thông tin trên, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn 03 thửa đất thuộc Khu quy hoạch đấu giá khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò làm thửa đất so sánh để thực hiện phân tích, đánh giá và điều chỉnh, từ đó ước tính giá đất cho thửa đất cần định giá là các lô đất nằm tiếp giáp đường Sào Nam.

Đối với các tuyến đường nội bộ thuộc dự án có độ rộng mặt đường là 10m, 15,5m, 20m, 24m. Đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng thông tin là các thửa đất trúng đấu giá tại Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu (có độ rộng đường là 40m) làm thửa đất so sánh là không đảm bảo sự tương đồng về yếu tố giao thông so với các thửa đất nằm tiếp giáp các tuyến đường quy hoạch có độ rộng 10m, 15,5m, 20m, 24m thuộc dự án. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng thông tin là 03 thửa đất trúng đấu giá tại Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương làm thửa đất so sánh để thực hiện phân tích, đánh giá và điều chỉnh, từ đó ước tính giá đất cho thửa đất cần định giá là các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ thuộc dự án.

Trên cơ sở thông tin mức giá mặt bằng chung, đơn vị tư vấn lựa chọn thông tin giá đất có mức giá gần và cao hơn giá mặt bằng chung (đối với các lô đất sau khi trúng

đầu giá có phát sinh thông tin chuyển nhượng mà giá chuyển nhượng cao hơn giá trúng đầu giá thì đề xuất lấy giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng). Thông tin của các thửa đất so sánh như sau:

+ **Thửa đất so sánh số 1:** Lô số 6 (thửa số 779, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) có diện tích 178,65m², nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m. Giá trúng đầu giá quyền sử dụng đất: 2.168.242.000 đồng (sau khi trúng đầu giá, lô đất phát sinh chuyển nhượng tại thời điểm tháng 10/2025, giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 2.179.000.000 đồng).

+ **Thửa đất so sánh số 2:** Lô số 7 (thửa số 778, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) có diện tích 178,65m², nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m. Giá trúng đầu giá quyền sử dụng đất: 2.252.000.000 đồng (sau khi trúng đầu giá, lô đất phát sinh chuyển nhượng tại thời điểm tháng 06/2024, giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 2.260.000.000 đồng).

+ **Thửa đất so sánh số 3:** Lô số 9 (thửa số 750, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) có diện tích 178,65m², nằm tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m. Giá trúng đầu giá quyền sử dụng đất: 2.009.568.000 đồng (sau khi trúng đầu giá, lô đất phát sinh chuyển nhượng tại thời điểm tháng 07/2024, giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 2.010.000.000 đồng).

+ **Thửa đất so sánh số 4:** Lô số 3 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) có diện tích 168,20m², nằm tiếp giáp Đường dọc số 4 quy hoạch rộng 40m. Giá trúng đầu giá quyền sử dụng đất: 2.521.600.000 đồng.

+ **Thửa đất so sánh số 5:** Lô số 4 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) có diện tích 169,20m², nằm tiếp giáp Đường dọc số 4 quy hoạch rộng 40m. Giá trúng đầu giá quyền sử dụng đất: 2.521.600.000 đồng.

+ **Thửa đất so sánh số 6:** Lô số 5 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) có diện tích 170,20m², nằm tiếp giáp Đường dọc số 4 quy hoạch rộng 40m. Giá trúng đầu giá quyền sử dụng đất: 2.556.000.000 đồng.

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

Nhóm 1: Giá đất các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m

Theo Bản đồ quy hoạch phân lô đất ở, các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m 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; quy hoạch giao thông; điều kiện hạ

tăng kỹ thuật; các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh. Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn lô đất số D1-09.02 có diện tích 108m², kích thước 6mx18m 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 số D1-09.02 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 6 (thửa số 779, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 7 (thửa số 778, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 9 (thửa số 750, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, 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 rộng 15,5m; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 10 năm 2025)	Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 06 năm 2024)	Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 07 năm 2024)
6	Giao thông	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm

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
		15,5m	cả via hè) là 10m	cả via hè) là 10m	cả via hè) là 10m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	108,0	178,65	178,65	178,65
	- Mặt tiền (m)	6,0	9,0	9,0	9,0
	- Chiều sâu (m)	18,0	19,85	19,85	19,85
	- 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 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)		2.179.000.000	2.260.000.000	2.010.000.000
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)		2.179.000.000	2.260.000.000	2.010.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m²)		12.197.033	12.650.434	11.251.050

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 kém 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 10%;

- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 15,5m thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp đường 10m là 11%;

- Thửa đất có diện tích 108m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 178,65m² là 4%;

- Thửa đất có mặt tiền 6m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 9m là 3%;

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/m²)		12.197.033	12.650.434	11.251.050
1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.108.710	-1.149.924	-1.022.720
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 15,5m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	89%	89%	89%
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,36%	12,36%	12,36%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.507.553	1.563.594	1.390.630
2.2	Loại đường	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện
	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
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)	108,0	178,65	178,65	178,65
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	96,0%	96,0%	96,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		508.616	527.523	469.169
4	Mặt tiền (m)	6,00	9,00	9,00	9,00
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	103,0%	103,0%	103,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-354.934	-368.128	-327.406
5	Chiều sâu (m)	18,00	19,85	19,85	19,85
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	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

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		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		12.749.559	13.223.499	11.760.723
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		12.577.927		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,35%	-4,88%	6,95%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số D1-09.02 là: 12.577.927 đồng/m².

- Đề xuất mức giá:

+ Giá đất lô đất còn lại nằm tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m thuộc dự án là: 12.577.927 đồng/m².

+ Giá đất các lô 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 15,5m là: 12.577.927 đồng/m² x (1+10%) = 13.835.720 đồng/m².

Nhóm 2: Giá đất các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 20m

Theo Bản đồ quy hoạch phân lô đất ở, các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 20m 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; quy hoạch giao thông; điều kiện hạ tầng kỹ thuật; các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh. Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn lô đất số D1-05.02 có diện tích 132m², kích thước 6mx22m 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 số D1-05.02 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (nay là	Lô số 6 (thửa số 779, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi	Lô số 7 (thửa số 778, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi	Lô số 9 (thửa số 750, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi

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
		phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, 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 rộng 20m; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 10 năm 2025)	Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 06 năm 2024)	Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 07 năm 2024)
6	Giao thông	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 20m	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	132,0	178,65	178,65	178,65
	- Mặt tiền (m)	6,0	9,0	9,0	9,0
	- Chiều sâu (m)	22,00	19,85	19,85	19,85
	- 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	Khu vực cấp thoát	Khu vực cấp thoát	Khu vực cấp thoát	Khu vực cấp thoát

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
	tổ hạ tầng (cấp điện, cấp thoát nước...)	nước tốt, cấp điện ổn định	nước tốt, cấp điện ổn định	nước tốt, cấp điện ổn định	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)		2.179.000.000	2.260.000.000	2.010.000.000
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)		2.179.000.000	2.260.000.000	2.010.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		12.197.033	12.650.434	11.251.050

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 kém 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 10%;

- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 20m thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp đường 10m là 20%;

- Thửa đất có diện tích 132m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 178,65m² là 2%;

- Thửa đất có mặt tiền 6m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 9m là 3%;

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)		12.197.033	12.650.434	11.251.050
1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng

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
		20m; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km	10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.108.710	-1.149.924	-1.022.720
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 20m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m
	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)		3.049.258	3.162.609	2.812.763
2.2	Loại đường	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện
	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)	132,00	178,65	178,65	178,65
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	98,0%	98,0%	98,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%

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
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		248.819	258.069	229.521
4	Mặt tiền (m)	6,0	9,0	9,0	9,0
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	103,0%	103,0%	103,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-354.934	-368.128	-327.406
5	Chiều sâu (m)	22,00	19,85	19,85	19,85
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6	Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	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
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		14.031.467	14.553.059	12.943.208
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)		13.842.578		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,35%	-4,88%	6,95%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số D1-05.02 là: 13.842.578 đồng/m².
- Đề xuất mức giá:
 - + Giá đất lô đất còn lại nằm tiếp giáp đường quy hoạch 20m thuộc dự án là: 13.842.578 đồng/m².
 - + Giá đất các lô 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 20m là: 13.842.578 đồng/m² x (1+10%) = 15.226.836 đồng/m².

Nhóm 3: Giá đất các lô đất tiếp giáp đường quy hoạch 24m

Thửa đất cần định giá có độ rộng đường giao thông là 24m, trong khi các thửa đất so sánh có độ rộng đường là 10m, do đó không đảm bảo sự tương đồng nhất định về yếu tố giao thông (không đảm bảo tỷ lệ điều chỉnh tối đa theo quy định tại Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND). Từ mức giá các lô đất bám đường quy hoạch 20m thuộc dự án, đơn vị tư vấn đề xuất thực hiện điều chỉnh và ước tính mức giá cho các lô đất nằm tiếp giáp đường quy hoạch 24m thuộc dự án.

Việc so sánh, điều chỉnh, ước tính giá đất cho thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

Stt	Nội dung	Thửa đất cần định giá	Thửa đất đã xác định được giá	Đánh giá (Thửa đất cần định giá so với thửa đất đã xác định giá)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		Mức chênh lệch
		Lô số N2-05.02	Lô số D1-05.02		Tăng (+)	Giảm (-)	
1	Yếu tố so sánh						
1.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch 24m thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km	Tiếp giáp đường quy hoạch 20m thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km	Tương đồng			
1.2	Giao thông						
	Độ rộng đường	24m	20m	Tốt hơn	+8,70%		Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 24m thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp đường 20m là 8%
	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Tương đồng			
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tương đồng			

Stt	Nội dung	Thửa đất cần định giá	Thửa đất đã xác định được giá	Đánh giá (Thửa đất cần định giá so với thửa đất đã xác định giá)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		Mức chênh lệch
		Lô số N2-05.02	Lô số D1-05.02		Tăng (+)	Giảm (-)	
1.3	Diện tích, kích thước	127,4m ² (5,2mx24,4m)	132m ² (6mx22m)				
	Diện tích	127,4m ²	132m ²	Tương đồng			
	Mặt tiền	5,2m	6m	Tương đồng			
1.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Tương đồng			
1.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Môi trường sống tốt, an ninh khu vực ổn định	Môi trường sống tốt, an ninh khu vực ổn định	Tương đồng			
1.6	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Tương đồng			
1.7	Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Nằm tiếp giáp tuyến đường nội bộ của dự án, phù hợp với nhu cầu để ở, ít có lợi thế thương mại	Nằm tiếp giáp tuyến đường nội bộ của dự án, phù hợp với nhu cầu để ở, ít có lợi thế thương mại	Tương đồng			
2	Cộng mức điều chỉnh				+8,70%	0%	
3	Tỷ lệ điều chỉnh				+8,70%		
4	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		13.842.578				
5	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.203.702				
6	Giá đất (đồng/m ²)		15.046.280				

- Kết luận: Giá đất của lô đất số N2-05.02 là: 15.046.280 đồng/m².

- Đề xuất mức giá:

+ Giá đất các thửa đất còn lại nằm tiếp giáp đường quy hoạch 24m thuộc dự án là: 15.046.280 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 24m là: 15.046.280 đồng/m² x (1+10%) = 16.550.908 đồng/m².

Nhóm 4: Giá đất các lô đất tiếp giáp đường Sào Nam quy hoạch rộng 36m

Theo Bản đồ quy hoạch phân lô đất ở, các lô đất nằm tiếp giáp đường Sào Nam quy hoạch rộng 36m 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; quy hoạch giao thông; điều kiện hạ tầng kỹ thuật; các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh.

Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn lô đất số N1-02.02 có diện tích 150m², kích thước 6mx25m 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 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
1	Thông tin thửa đất	Lô số N1-02.02 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 3 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 4 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 5 thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối Hiếu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, 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 Sào Nam; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km	Tiếp giáp đường dọc số 4; cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1,8km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 500m; cách quảng trường Bình Minh khoảng 2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5,5km	Tiếp giáp đường dọc số 4; cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1,8km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 500m; cách quảng trường Bình Minh khoảng 2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5,5km	Tiếp giáp đường dọc số 4; cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1,8km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 500m; cách quảng trường Bình Minh khoảng 2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5,5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Trúng đấu giá tháng 04 năm 2024	Trúng đấu giá tháng 04 năm 2024	Trúng đấu giá tháng 04 năm 2024
6	Giao thông	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Đường nhựa, vỉa hè chưa hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 40m	Đường nhựa, vỉa hè chưa hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 40m	Đường nhựa, vỉa hè chưa hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 40m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	150,00	168,20	169,20	170,20
	- Mặt tiền (m)	6,0	9,0	9,0	9,0
	- Chiều sâu (m)	25,00	18,69	18,80	18,91
	- Hình thể	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
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	Chưa hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp thoát nước	Chưa hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp thoát nước	Chưa hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp thoát nước
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	Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất				
	- Hiện trạng đầu nối giao thông	Hạ tầng giao thông hoàn thiện, kết nối liên thông	Hiện trạng tuyến đường dọc số 4 chưa hoàn thiện đầu nối, liên thông với hệ thống giao thông khu vực	Hiện trạng tuyến đường dọc số 4 chưa hoàn thiện đầu nối, liên thông với hệ thống giao thông khu vực	Hiện trạng tuyến đường dọc số 4 chưa hoàn thiện đầu nối, liên thông với hệ thống giao thông khu vực
	- Lợi thế trong kinh doanh, thương mại	Tiếp giáp đường Sào Nam, tuyến đường trục chính kết nối QL46 đến khu vực trung tâm thị xã Cửa Lò, dễ tiếp cận, có nhiều lợi thế thương mại	Tiếp giáp đường dọc số 4, ít có lợi thế về thương mại	Tiếp giáp đường dọc số 4, ít có lợi thế về thương mại	Tiếp giáp đường dọc số 4, ít có lợi thế về thương mại
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		2.521.600.000	2.521.600.000	2.556.000.000
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)		2.521.600.000	2.521.600.000	2.556.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		14.991.677	14.903.073	15.017.626

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 kém 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 5%;

- Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 36m kém thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp đường 40m là 4%;

- Thửa đất có vỉa hè hoàn thiện thuận lợi hơn thửa đất có vỉa hè chưa hoàn thiện là 10%;

- Thửa đất có diện tích 150m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 168,2m², 169,2m², 170,2m² là 1%;

- Thửa đất có mặt tiền 6m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 9m là 3%;

- Thửa đất có điều kiện cấp nước tốt, cấp điện ổn định thuận lợi hơn thửa đất chưa hoàn thiện hệ thống cấp nước, cấp điện là 15%;

- Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất:

+ Thửa đất có hệ thống giao thông đầu nối liên thông, hoàn thiện thuận lợi hơn thửa đất có hệ thống giao thông chưa đầu nối hoàn thiện là 10%;

+ Lợi thế kinh doanh, thương mại: Thửa đất nằm tiếp giáp đường Sào Nam thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp đường dọc số 4 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 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
I	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		14.991.677	14.903.073	15.017.626
1	Vị trí	Tiếp giáp đường Sào Nam; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km	Tiếp giáp đường dọc số 4; cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1,8km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 500m; cách quảng trường Bình Minh khoảng 2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5,5km	Tiếp giáp đường dọc số 4; cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1,8km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 500m; cách quảng trường Bình Minh khoảng 2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5,5km	Tiếp giáp đường dọc số 4; cách khu đất cần định giá khoảng 1,5km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1,8km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 500m; cách quảng trường Bình Minh khoảng 2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5,5km
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-713.604	-709.386	-714.839
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 36m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 40m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 40m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 40m
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	104%	104%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-577.180	-573.768	-578.179
2.2	Loại đường	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè chưa hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè chưa hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè chưa hoàn thiện
	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)		1.665.575	1.655.731	1.668.458
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)	150,00	168,20	169,20	170,20
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	99,0%	99,0%	99,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		151.416	150.521	151.678
4	Mặt tiền (m)	6,0	9,0	9,0	9,0
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	103,0%	103,0%	103,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-436.258	-433.679	-437.013
5	Chiều sâu (m)	25,00	18,69	18,80	18,91
	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%

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
	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	Chưa hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp thoát nước	Chưa hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp thoát nước	Chưa hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp thoát nước
	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)		2.646.031	2.630.392	2.650.611
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 ảnh hưởng đến giá đất				
9.1	Hiện trạng đầu nối giao thông	Hạ tầng giao thông hoàn thiện, kết nối liên thông	Hiện trạng tuyến đường dọc số 4 chưa hoàn thiện đầu nối, liên thông với hệ thống giao thông khu vực	Hiện trạng tuyến đường dọc số 4 chưa hoàn thiện đầu nối, liên thông với hệ thống giao thông khu vực	Hiện trạng tuyến đường dọc số 4 chưa hoàn thiện đầu nối, liên thông với hệ thống giao thông khu vực
	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)		1.665.575	1.655.731	1.668.458
9.2	Lợi thế trong kinh doanh, thương mại	Tiếp giáp đường Sào Nam, tuyến đường trục chính kết nối QL46 đến khu vực trung tâm thị xã Cửa Lò, dễ tiếp cận, có nhiều lợi thế thương mại	Tiếp giáp đường dọc số 4, ít có lợi thế về thương mại	Tiếp giáp đường dọc số 4, ít có lợi thế về thương mại	Tiếp giáp đường dọc số 4, ít có lợi thế về thương mại
	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)		1.665.575	1.655.731	1.668.458
II	Giá đất ước tính của		21.058.809	20.934.347	21.095.259

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5	Thửa đất so sánh số 6
	thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)				
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		21.029.472		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,14%	0,45%	-0,31%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số N1-02.04 là: 21.029.472 đồng/m².

- Đề xuất mức giá:

+ Giá đất lô đất còn lại nằm tiếp giáp đường Sào Nam quy hoạch rộng 36m thuộc dự án là: 21.029.472 đồng/m².

+ Giá đất các lô 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 Sào Nam là: 21.029.472 đồng/m² x (1+10%) = 23.132.419 đồng/m².

Nhóm 5: Giá đất các lô đất nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 46 quy hoạch rộng 58m (hiện trạng rộng 40m)

Từ giá đất lô số N1-02.04 bám đường Sào Nam thuộc dự án, đơn vị tư vấn đề xuất thực hiện điều chỉnh và ước tính giá đất cho các lô đất nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 46 thuộc dự án.

Việc so sánh, điều chỉnh, ước tính giá đất cho thửa đất cần định giá được thực hiện như sau:

Stt	Nội dung	Thửa đất cần định giá	Thửa đất đã xác định được giá	Đánh giá (Thửa đất cần định giá so với thửa đất đã xác định giá)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		Mức chênh lệch
		Lô số N3-01.01	Lô số N1-02.04		Tăng (+)	Giảm (-)	
1	Yếu tố so sánh						
1.1	Vị trí	Tiếp giáp đường Quốc lộ 46 thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km	Tiếp giáp đường Sào Nam thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An. Cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km	Tương đồng			

Stt	Nội dung	Thửa đất cần định giá	Thửa đất đã xác định được giá	Đánh giá (Thửa đất cần định giá so với thửa đất đã xác định giá)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		Mức chênh lệch
		Lô số N3-01.01	Lô số N1-02.04		Tăng (+)	Giảm (-)	
1.2	Giao thông						
	Độ rộng đường	Hiện trạng rộng 40m (quy hoạch rộng 58m)	36m	Tốt hơn	+25,00%		Thửa đất nằm tiếp giáp đường rộng 40m (quy hoạch rộng 58m) thuận lợi hơn thửa đất tiếp giáp đường 36m là 20%
	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Tương đồng			
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tương đồng			
1.3	Diện tích, kích thước	71,9m ² (5mx14,1m)	150m ² (6mx25m)				
	Diện tích	71,9m ²	150m ²	Tốt hơn	+4,17%		Thửa đất có diện tích 71,9m ² kém thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 150m ² là 4%
	Mặt tiền	5m	6m	Kém hơn		-0,99%	Thửa đất có mặt tiền rộng 5m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền rộng 6m là 1%
1.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Tương đồng			
1.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Môi trường sống tốt, an ninh khu vực ổn định	Môi trường sống tốt, an ninh khu vực ổn định	Tương đồng			
1.6	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Tương đồng			
1.7	Yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất	Nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 46, trục đường chính kết nối giao thông, mật độ phương tiện lưu thông cao, dễ tiếp cận, có giá trị thương mại cao	Nằm tiếp giáp đường Sào Nam, trục đường chính dự án, dễ tiếp cận, có giá trị thương mại cao	Tốt hơn	+11,11%		Thửa đất nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 46 thuận lợi hơn thửa đất nằm tiếp giáp đường Sào Nam là 10%

Stt	Nội dung	Thửa đất cần định giá	Thửa đất đã xác định được giá	Đánh giá (Thửa đất cần định giá so với thửa đất đã xác định giá)	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		Mức chênh lệch
		Lô số N3-01.01	Lô số N1-02.04		Tăng (+)	Giảm (-)	
2	Cộng mức điều chỉnh				+40,28%	-0,99%	
3	Tỷ lệ điều chỉnh				+39,29%		
4	Mức giá chỉ dẫn (đồng/m ²)		21.029.472				
5	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		8.261.991				
6	Giá đất (đồng/m ²)		29.291.463				

- Kết luận: Giá đất của lô đất số N3-01.01 là: 29.291.463 đồng/m².

- Đề xuất mức giá: Giá đất của lô đất N3-01.02 nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 46 thuộc dự án là: 29.291.463 đồng/m².

Nhóm 6: Giá đất các lô đất nằm tiếp giáp đường hiện trạng rộng 10m

Theo Bản đồ quy hoạch phân lô đất ở, các lô đất nằm tiếp giáp đường hiện trạng rộng 10m 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; quy hoạch giao thông; điều kiện hạ tầng kỹ thuật; các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng; hiện trạng môi trường, an ninh. Đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn lô đất số D1-18.02 có diện tích 100m², kích thước 5mx20m 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 số D1-18.02 thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 6 (thửa số 779, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 7 (thửa số 778, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	Lô số 9 (thửa số 750, tờ bản đồ số 18) thuộc Khu quy hoạch chia lô đất ở khối 4, phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò, 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 hiện trạng rộng	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng

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
		10m; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3,5km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,7km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 7km	10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 10 năm 2025)	Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 06 năm 2024)	Trúng đấu giá tháng 02 năm 2024 (chuyển nhượng lại tại thời điểm tháng 07 năm 2024)
6	Giao thông	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện, độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m
7	Diện tích, kích thước, hình thể				
	- Diện tích (m ²)	100,00	178,65	178,65	178,65
	- Mặt tiền (m)	5,0	9,0	9,0	9,0
	- Chiều sâu (m)	20,00	19,85	19,85	19,85
	- 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 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		2.179.000.000	2.260.000.000	2.010.000.000

Stt	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh		
			Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)				
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)		2.179.000.000	2.260.000.000	2.010.000.000
15	Giá đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng/m ²)		12.197.033	12.650.434	11.251.050

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 kém 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 10%;

- Thửa đất có diện tích 100m² thuận lợi hơn thửa đất có diện tích 178,65m² là 4%;

- Thửa đất có mặt tiền 5m kém thuận lợi hơn thửa đất có mặt tiền 9m là 4%;

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)		12.197.033	12.650.434	11.251.050
1	Vị trí	Tiếp giáp đường hiện trạng rộng 10m; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 3km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Thu khoảng 1,5km; cách quảng trường Bình Minh khoảng 3,2km; cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km;	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km;	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 10m; cách khu đất cần định giá khoảng 2km; cách UBND phường Cửa Lò khoảng 1km; cách trường Tiểu học, THCS Nghi Hương khoảng 300m; cách bãi biển Cửa Lò, quảng trường Bình Minh khoảng 1,2km;

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
		7km	cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km	cách khu vui chơi giải trí VinWonders Cửa Hội khoảng 5km
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-1.108.710	-1.149.924	-1.022.720
2	Giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m	Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè) là 10m
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
2.2	Loại đường	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện	Đường nhựa, vỉa hè lát gạch hoàn thiện
	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)	100,0	178,65	178,65	178,65
	Đánh giá		Kém hơn	Kém hơn	Kém hơn
	Tỷ lệ	100%	96,0%	96,0%	96,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	4,17%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		508.616	527.523	469.169
4	Mặt tiền (m)	5,00	9,00	9,00	9,00
	Đánh giá		Tốt hơn	Tốt hơn	Tốt hơn
	Tỷ lệ	100%	104,0%	104,0%	104,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-469.586	-487.042	-433.165
5	Chiều sâu (m)	20,00	19,85	19,85	19,85
	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	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
8	Hiện trạng môi trường, an ninh	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
II	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		11.127.353	11.540.991	10.264.333
III	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m²)		10.977.559		
IV	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-1,35%	-4,88%	6,95%

- Kết luận: Giá đất của lô đất số D1-18.02 là: 10.977.559 đồng/m².

- Đề xuất mức giá:

+ Giá đất lô đất còn lại nằm tiếp giáp đường hiện trạng rộng 10m thuộc dự án là: 10.977.559 đồng/m².

+ Giá đất các lô 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 hiện trạng rộng 10m là: $10.977.559 \text{ đồng/m}^2 \times (1+10\%) = 12.075.315 \text{ đồng/m}^2$.

Bảng tổng hợp doanh thu bán đất ở của dự án:

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
I	Phần diện tích đất nhà ở thấp tầng				
1	N1-01.01	94,50	21.029.472	1.987.285.104	Đường Sào Nam rộng 36m
2	N1-01.02	90,00	21.029.472	1.892.652.480	Đường Sào Nam rộng 36m
3	N1-01.03	90,00	21.029.472	1.892.652.480	Đường Sào Nam rộng 36m
4	N1-01.04	143,50	23.132.419	3.319.502.127	Góc (Đường Sào Nam và đường quy hoạch 24m)
5	N1-02.01	207,00	23.132.419	4.788.410.733	Góc (Đường Sào Nam và đường quy hoạch 24m)
6	N1-02.02	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
7	N1-02.03	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
8	N1-02.04	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
9	N1-02.05	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
10	N1-02.06	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
11	N1-02.07	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
12	N1-02.08	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
13	N1-02.09	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
14	N1-02.10	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
15	N1-02.11	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
16	N1-02.12	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
17	N1-02.13	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
18	N1-02.14	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
19	N1-02.15	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
20	N1-02.16	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
21	N1-02.17	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
22	N1-02.18	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
23	N1-02.19	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
24	N1-02.20	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
25	N1-02.21	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
26	N1-02.22	150,00	21.029.472	3.154.420.800	Đường Sào Nam rộng 36m
27	N1-02.23	204,50	23.132.419	4.730.579.686	Góc (Đường Sào Nam và đường quy hoạch 20m)
28	N1-03.01	199,50	23.132.419	4.614.917.591	Góc (Đường Sào Nam và đường quy hoạch 20m)
29	N1-03.02	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
30	N1-03.03	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
31	N1-03.04	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
32	N1-03.05	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
33	N1-04.01	174,50	23.132.419	4.036.607.116	Góc (Đường Sào Nam và đường quy hoạch 15,5m)
34	N1-04.02	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
35	N1-04.03	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
36	N1-04.04	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
37	N1-04.05	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
38	N1-04.06	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
39	N1-04.07	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
40	N1-04.08	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
41	N1-04.09	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
42	N1-04.10	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
43	N1-04.11	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
44	N1-04.12	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
45	N1-04.13	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
46	N1-04.14	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
47	N1-04.15	125,00	21.029.472	2.628.684.000	Đường Sào Nam rộng 36m
48	N1-04.16	162,00	23.132.419	3.747.451.878	Góc (Đường Sào Nam và đường hiện hữu)
49	N2-01.01	106,20	15.046.280	1.597.914.936	Đường quy hoạch 24m
50	N2-01.02	106,20	15.046.280	1.597.914.936	Đường quy hoạch 24m
51	N2-01.03	133,60	16.550.908	2.211.201.309	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
52	N2-02.01	145,40	16.550.908	2.406.502.023	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
53	N2-02.02	129,80	15.046.280	1.953.007.144	Đường quy hoạch 24m
54	N2-02.03	129,80	15.046.280	1.953.007.144	Đường quy hoạch 24m
55	N2-02.04	129,80	15.046.280	1.953.007.144	Đường quy hoạch 24m
56	N2-02.05	129,80	15.046.280	1.953.007.144	Đường quy hoạch 24m
57	N2-02.06	129,80	15.046.280	1.953.007.144	Đường quy hoạch 24m
58	N2-02.07	157,20	16.550.908	2.601.802.738	Góc (Đường quy hoạch 24m và 20m)
59	N2-03.01	157,20	16.550.908	2.601.802.738	Góc (Đường quy hoạch 24m và 20m)
60	N2-03.02	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
61	N2-03.03	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
62	N2-03.04	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
63	N2-03.05	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
64	N2-03.06	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
65	N2-03.07	133,60	16.550.908	2.211.201.309	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
66	N2-04.01	121,80	16.550.908	2.015.900.594	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
67	N2-04.02	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
68	N2-04.03	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
69	N2-04.04	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
70	N2-04.05	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
71	N2-04.06	118,00	15.046.280	1.775.461.040	Đường quy hoạch 24m
72	N2-04.07	121,80	16.550.908	2.015.900.594	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
73	N2-05.01	237,00	16.550.908	3.922.565.196	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
74	N2-05.02	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
75	N2-05.03	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
76	N2-05.04	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
77	N2-05.05	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
78	N2-05.06	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
79	N2-05.07	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
80	N2-05.08	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
81	N2-05.09	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
82	N2-05.10	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
83	N2-05.11	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
84	N2-05.12	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
85	N2-05.13	127,40	15.046.280	1.916.896.072	Đường quy hoạch 24m
86	N2-05.14	143,90	16.550.908	2.381.675.661	Góc (Đường quy hoạch 24m và đường hiện hữu)
87	N3-01.01	71,90	29.291.463	2.106.056.190	Đường Quốc lộ 46
88	N3-01.02	71,90	29.291.463	2.106.056.190	Đường Quốc lộ 46
89	N4-01.01	127,50	12.577.927	1.603.685.693	Đường quy hoạch 15,5m
90	N4-01.02	125,40	12.577.927	1.577.272.046	Đường quy hoạch 15,5m
91	N4-01.03	125,40	12.577.927	1.577.272.046	Đường quy hoạch 15,5m
92	N4-01.04	125,40	12.577.927	1.577.272.046	Đường quy hoạch 15,5m
93	N4-01.05	125,40	12.577.927	1.577.272.046	Đường quy hoạch 15,5m
94	N4-01.06	124,00	16.550.908	2.052.312.592	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
95	N4-02.01	143,00	12.577.927	1.798.643.561	Đường quy hoạch 15,5m
96	N4-02.02	143,00	12.577.927	1.798.643.561	Đường quy hoạch 15,5m
97	N4-02.03	143,00	12.577.927	1.798.643.561	Đường quy hoạch 15,5m
98	N4-02.04	143,00	12.577.927	1.798.643.561	Đường quy hoạch 15,5m
99	N4-02.05	163,90	16.550.908	2.712.693.821	Góc (Đường quy hoạch 24m và 15,5m)
II	Khu vực thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền				
1	D1-01.01	118,80	12.577.927	1.494.257.728	Đường quy hoạch 15,5m
2	D1-01.02	118,80	12.577.927	1.494.257.728	Đường quy hoạch 15,5m
3	D1-01.03	121,70	12.577.927	1.530.733.716	Đường quy hoạch 15,5m
4	D1-02.01	93,00	12.577.927	1.169.747.211	Đường quy hoạch 15,5m
5	D1-02.02	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
6	D1-02.03	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
7	D1-02.04	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
8	D1-02.05	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
9	D1-02.06	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
10	D1-02.07	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
11	D1-02.08	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
12	D1-02.09	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
13	D1-02.10	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
14	D1-02.11	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
15	D1-02.12	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
16	D1-02.13	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
17	D1-02.14	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
18	D1-02.15	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
19	D1-02.16	93,00	12.577.927	1.169.747.211	Đường quy hoạch 15,5m
20	D1-03.01	117,80	12.577.927	1.481.679.801	Đường quy hoạch 15,5m
21	D1-03.02	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
22	D1-03.03	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
23	D1-03.04	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
24	D1-03.05	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
25	D1-03.06	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
26	D1-03.07	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
27	D1-03.08	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
28	D1-03.09	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
29	D1-03.10	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
30	D1-03.11	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
31	D1-03.12	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
32	D1-03.13	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
33	D1-03.14	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
34	D1-03.15	114,00	12.577.927	1.433.883.678	Đường quy hoạch 15,5m
35	D1-03.16	117,80	12.577.927	1.481.679.801	Đường quy hoạch 15,5m
36	D1-04.01	135,00	13.842.578	1.868.748.030	Đường quy hoạch 20m
37	D1-04.02	194,50	15.226.836	2.961.619.602	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
38	D1-05.01	136,40	13.842.578	1.888.127.639	Đường quy hoạch 20m
39	D1-05.02	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
40	D1-05.03	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
41	D1-05.04	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
42	D1-05.05	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
43	D1-05.06	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
44	D1-05.07	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
45	D1-05.08	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
46	D1-05.09	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
47	D1-05.10	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
48	D1-05.11	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
49	D1-05.12	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
50	D1-05.13	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
51	D1-05.14	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
52	D1-05.15	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
53	D1-05.16	136,40	13.842.578	1.888.127.639	Đường quy hoạch 20m
54	D1-06.01	172,00	15.226.836	2.619.015.792	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
55	D1-06.02	135,00	13.842.578	1.868.748.030	Đường quy hoạch 20m
56	D1-06.03	135,00	13.842.578	1.868.748.030	Đường quy hoạch 20m
57	D1-06.04	135,00	13.842.578	1.868.748.030	Đường quy hoạch 20m
58	D1-06.05	135,00	13.842.578	1.868.748.030	Đường quy hoạch 20m
59	D1-06.06	194,50	15.226.836	2.961.619.602	Góc (Đường quy hoạch 20m và 20m)
60	D1-07.01	136,40	13.842.578	1.888.127.639	Đường quy hoạch 20m
61	D1-07.02	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
62	D1-07.03	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
63	D1-07.04	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
64	D1-07.05	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
65	D1-07.06	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
66	D1-07.07	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
67	D1-07.08	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
68	D1-07.09	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
69	D1-07.10	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
70	D1-07.11	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
71	D1-07.12	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
72	D1-07.13	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
73	D1-07.14	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
74	D1-07.15	132,00	13.842.578	1.827.220.296	Đường quy hoạch 20m
75	D1-07.16	136,40	13.842.578	1.888.127.639	Đường quy hoạch 20m
76	D1-08.01	99,20	12.577.927	1.247.730.358	Đường quy hoạch 15,5m
77	D1-08.02	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
78	D1-08.03	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
79	D1-08.04	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
80	D1-08.05	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
81	D1-08.06	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
82	D1-08.07	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
83	D1-08.08	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
84	D1-08.09	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
85	D1-08.10	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
86	D1-08.11	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
87	D1-08.12	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
88	D1-08.13	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
89	D1-08.14	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
90	D1-08.15	96,00	12.577.927	1.207.480.992	Đường quy hoạch 15,5m
91	D1-08.16	99,20	12.577.927	1.247.730.358	Đường quy hoạch 15,5m
92	D1-09.01	111,60	12.577.927	1.403.696.653	Đường quy hoạch 15,5m
93	D1-09.02	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
94	D1-09.03	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
95	D1-09.04	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
96	D1-09.05	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
97	D1-09.06	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
98	D1-09.07	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
99	D1-09.08	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
100	D1-09.09	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
101	D1-09.10	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
102	D1-09.11	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
103	D1-09.12	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
104	D1-09.13	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
105	D1-09.14	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
106	D1-09.15	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
107	D1-09.16	111,60	12.577.927	1.403.696.653	Đường quy hoạch 15,5m
108	D1-10.01	194,50	15.226.836	2.961.619.602	Góc (Đường quy hoạch 20m và 20m)
109	D1-10.02	157,50	13.842.578	2.180.206.035	Đường quy hoạch 20m
110	D1-10.03	157,50	13.842.578	2.180.206.035	Đường quy hoạch 20m
111	D1-10.04	157,50	13.842.578	2.180.206.035	Đường quy hoạch 20m
112	D1-10.05	172,00	15.226.836	2.619.015.792	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
113	D1-11.01	111,60	12.577.927	1.403.696.653	Đường quy hoạch 15,5m
114	D1-11.02	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
115	D1-11.03	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
116	D1-11.04	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
117	D1-11.05	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
118	D1-11.06	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
119	D1-11.07	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
120	D1-11.08	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
121	D1-11.09	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
122	D1-11.10	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
123	D1-11.11	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
124	D1-11.12	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
125	D1-11.13	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
126	D1-11.14	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m
127	D1-11.15	108,00	12.577.927	1.358.416.116	Đường quy hoạch 15,5m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
128	D1-11.16	111,60	12.577.927	1.403.696.653	Đường quy hoạch 15,5m
129	D1-12.01	172,00	15.226.836	2.619.015.792	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
130	D1-12.02	148,50	13.842.578	2.055.622.833	Đường quy hoạch 20m
131	D1-12.03	153,00	13.842.578	2.117.914.434	Đường quy hoạch 20m
132	D1-12.04	148,50	13.842.578	2.055.622.833	Đường quy hoạch 20m
133	D1-12.05	172,00	15.226.836	2.619.015.792	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
134	D1-13.01	101,90	12.577.927	1.281.690.761	Đường quy hoạch 15,5m
135	D1-13.02	100,00	12.577.927	1.257.792.700	Đường quy hoạch 15,5m
136	D1-13.03	100,00	12.577.927	1.257.792.700	Đường quy hoạch 15,5m
137	D1-13.04	100,00	12.577.927	1.257.792.700	Đường quy hoạch 15,5m
138	D1-13.05	100,00	12.577.927	1.257.792.700	Đường quy hoạch 15,5m
139	D1-13.06	100,00	12.577.927	1.257.792.700	Đường quy hoạch 15,5m
140	D1-13.07	100,00	12.577.927	1.257.792.700	Đường quy hoạch 15,5m
141	D1-13.08	100,00	12.577.927	1.257.792.700	Đường quy hoạch 15,5m
142	D1-13.09	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
143	D1-13.10	80,30	12.577.927	1.010.007.538	Đường quy hoạch 15,5m
144	D1-13.11	80,30	12.577.927	1.010.007.538	Đường quy hoạch 15,5m
145	D1-13.12	85,30	12.577.927	1.072.897.173	Đường quy hoạch 15,5m
146	D1-13.13	85,30	12.577.927	1.072.897.173	Đường quy hoạch 15,5m
147	D1-13.14	93,60	12.577.927	1.177.293.967	Đường quy hoạch 15,5m
148	D1-13.15	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
149	D1-13.16	90,00	12.577.927	1.132.013.430	Đường quy hoạch 15,5m
150	D1-13.17	206,30	10.977.559	2.264.670.422	Đường hiện hữu rộng 10m
151	D1-14.01	118,50	10.977.559	1.300.840.742	Đường hiện hữu rộng 10m
152	D1-14.02	113,50	10.977.559	1.245.952.947	Đường hiện hữu rộng 10m
153	D1-15.01	130,50	13.842.578	1.806.456.429	Đường quy hoạch 20m
154	D1-15.02	108,00	13.842.578	1.494.998.424	Đường quy hoạch 20m
155	D1-15.03	126,00	13.842.578	1.744.164.828	Đường quy hoạch 20m
156	D1-16.01	149,50	15.226.836	2.276.411.982	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
157	D1-16.02	121,50	13.842.578	1.681.873.227	Đường quy hoạch 20m
158	D1-16.03	126,00	13.842.578	1.744.164.828	Đường quy hoạch 20m
159	D1-16.04	121,50	13.842.578	1.681.873.227	Đường quy hoạch 20m
160	D1-16.05	126,00	13.842.578	1.744.164.828	Đường quy hoạch 20m
161	D1-16.06	105,20	15.226.836	1.601.863.147	Góc (Đường quy hoạch 20m và đường hiện hữu rộng 10m)
162	D1-17.01	126,00	13.842.578	1.744.164.828	Đường quy hoạch 20m
163	D1-17.02	108,00	13.842.578	1.494.998.424	Đường quy hoạch 20m
164	D1-17.03	108,00	13.842.578	1.494.998.424	Đường quy hoạch 20m
165	D1-17.04	108,00	13.842.578	1.494.998.424	Đường quy hoạch 20m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
166	D1-17.05	142,30	15.226.836	2.166.778.763	Góc (Đường quy hoạch 20m và đường hiện hữu rộng 10m)
167	D1-18.01	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
168	D1-18.02	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
169	D1-18.03	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
170	D1-18.04	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
171	D1-18.05	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
172	D1-18.06	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
173	D1-18.07	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
174	D1-18.08	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
175	D1-18.09	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
176	D1-18.10	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
177	D1-18.11	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
178	D1-18.12	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
179	D1-18.13	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
180	D1-18.14	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
181	D1-18.15	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
182	D1-18.16	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
183	D1-18.17	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
184	D1-18.18	100,00	10.977.559	1.097.755.900	Đường hiện hữu rộng 10m
185	D1-18.19	138,20	13.835.720	1.912.096.504	Góc (Đường quy hoạch 15,5m và đường hiện hữu rộng 10m)
186	D2-01.01	250,20	12.577.927	3.146.997.335	Đường quy hoạch 15,5m
187	D2-01.02	162,80	12.577.927	2.047.686.516	Đường quy hoạch 15,5m
188	D2-01.03	162,80	12.577.927	2.047.686.516	Đường quy hoạch 15,5m
189	D2-01.04	162,80	12.577.927	2.047.686.516	Đường quy hoạch 15,5m
190	D2-01.05	187,00	12.577.927	2.352.072.349	Đường quy hoạch 15,5m
191	D2-02.01	210,70	12.577.927	2.650.169.219	Đường quy hoạch 15,5m
192	D2-02.02	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
193	D2-02.03	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
194	D2-02.04	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
195	D2-02.05	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
196	D2-02.06	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
197	D2-02.07	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
198	D2-02.08	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
199	D2-02.09	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
200	D2-02.10	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
201	D2-02.11	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
202	D2-02.12	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
203	D2-02.13	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m
204	D2-02.14	176,00	12.577.927	2.213.715.152	Đường quy hoạch 15,5m

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Vị trí (Tuyến đường tiếp giáp)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)
205	D2-03.01	301,70	13.835.720	4.174.236.724	Góc (Đường quy hoạch 15,5m và 15,5m)
206	D2-03.02	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
207	D2-03.03	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
208	D2-03.04	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
209	D2-03.05	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
210	D2-03.06	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
211	D2-03.07	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
212	D2-03.08	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
213	D2-03.09	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
214	D2-03.10	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
215	D2-03.11	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
216	D2-03.12	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
217	D2-03.13	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
218	D2-03.14	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
219	D2-03.15	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
220	D2-03.16	192,00	12.577.927	2.414.961.984	Đường quy hoạch 15,5m
221	D2-03.17	244,00	15.226.836	3.715.347.984	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
222	D2-04.01	244,00	15.226.836	3.715.347.984	Góc (Đường quy hoạch 20m và 15,5m)
223	D2-04.02	216,00	12.577.927	2.716.832.232	Đường quy hoạch 15,5m
224	D2-04.03	216,00	12.577.927	2.716.832.232	Đường quy hoạch 15,5m
225	D2-04.04	216,00	12.577.927	2.716.832.232	Đường quy hoạch 15,5m
226	D2-04.05	216,00	12.577.927	2.716.832.232	Đường quy hoạch 15,5m
227	D2-04.06	228,00	13.835.720	3.154.544.160	Góc (Đường quy hoạch 15,5m và 15,5m)
228	D2-05.01	168,00	12.577.927	2.113.091.736	Đường quy hoạch 15,5m
229	D2-05.02	168,00	12.577.927	2.113.091.736	Đường quy hoạch 15,5m
230	D2-05.03	168,00	12.577.927	2.113.091.736	Đường quy hoạch 15,5m
231	D2-05.04	210,00	12.577.927	2.641.364.670	Đường quy hoạch 15,5m
	Tổng cộng	43.560,00	14.625.983	637.107.801.055	

Giá chuyển nhượng đất ở thấp tầng bình quân của dự án là:

$$\text{Đg}_{\text{qsđ}} = 637.107.801.055 \text{ đồng} / 43.560\text{m}^2 = 14.625.983 \text{ đồng/m}^2$$

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

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

Trong đó:

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

Kết quả ước tính doanh thu phát triển từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

Năm dự án	Tỷ lệ bán hàng	Diện tích (m ²)	Giá đất chuyển nhượng bình quân (đồng/m ²)	Tỷ lệ biến động giá chuyển nhượng	Doanh thu (đồng)	Hệ số chiết khấu	Doanh thu 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%	43.560,00	14.625.983	1,0000	0	0,9159	0
2	20%			1,0630	135.449.122.421	0,8389	113.628.268.799
3	30%			1,1300	215.979.550.804	0,7684	165.958.686.838
4	50%			1,2012	382.646.956.380	0,7038	269.306.927.900
Tổng cộng							548.893.883.537

Doanh thu phát triển từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chiết khấu về thời điểm định giá là: **548.893.883.537 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:

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

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);

$DG_{bán}$: 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.

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 thấp tầng:

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

$$= 13.320,0\text{m}^2 \times 90\% \times 4 \text{ tầng} = 47.952,0\text{m}^2\text{sàn}$$

- Đơn giá xây thô công trình nhà ở thấp tầng bình quân: 4.099.411 đ/m² sàn.

(Chi tiết tại Phụ lục 01)

- 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: 50%, năm thứ hai: 50%) là:

$$\frac{50\%}{(1+9,18\%)^1} + \frac{50\%}{(1+9,18\%)^2} = 0,877$$

+ 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: 30% và năm thứ tư: 50%) là:

$$\frac{0\%}{(1+9,18\%)^1} + \frac{20\% \times (1+6,30\%)^1}{(1+9,18\%)^2} + \frac{30\% \times (1+6,30\%)^2}{(1+9,18\%)^3} + \frac{50\% \times (1+6,30\%)^3}{(1+9,18\%)^4} = 0,861$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa dòng chi phí và dòng doanh thu xác định được là: 0,877/0,861 = 1,018.

- Giá bán công trình xây thô nhà ở thấp tầng ước tính như sau:

$$\{4.099.411 \times (1+4,97\%) \times (1+20\%) \times 1,018\} / \{1-2\% \times (1+20\%)\} = 5.385.994 \text{ đồng/m}^2$$

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 (đồng)	Hệ số chiết khấu	Doanh thu 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%	47.952,00	5.385.994	1,0000	0	0,9159	0
2	20%			1,0630	54.908.028.580	0,8389	46.062.345.175
3	30%			1,1300	87.553.253.474	0,7684	67.275.919.969
4	50%			1,2012	155.116.472.083	0,7038	109.170.973.052
Tổng cộng							222.509.238.196

Doanh thu phát triển từ bán công trình xây thô nhà ở thấp tầng được chiết khấu về thời điểm định giá là: **222.509.238.196 đồng**.

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

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

$$\begin{aligned}
 DT &= DT_{\text{qsdd}} + DT_{\text{n\grave{a}h ở}} \\
 &= 548.893.883.537 \text{ đồng} + 222.509.238.196 \text{ đồng} \\
 &= 771.403.121.733 \text{ đồng}
 \end{aligned}$$

9.2.3. Ước tính tổng chi phí phát triển

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

- Các chi phí đầu tư xây dựng:

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

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

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

+ Chi phí quản lý dự án;

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

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

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

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng

***) Chi phí xây dựng**

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

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

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

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

Tại Văn bản số 1223/CV-LAPINTA ngày 23/12/2025 của Công ty Cổ phần Lapinta về việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An có nội dung: “*Liên quan đến việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) là dự án có vốn ngoài ngân sách Nhà nước nên không yêu cầu có dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định. Đồng thời, Chủ đầu tư cũng không lập dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn*

giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Do đó, việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng của công trình hiện tại căn cứ theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành”. Căn cứ quy định nêu trên và nội dung tại Văn bản số 1223/CV-LAPINTA ngày 23/12/2025 của Công ty Cổ phần Lapinta về việc dự án chưa có dự toán xây dựng được thẩm định hoặc thẩm tra độc lập, do đó việc áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố để thực hiện ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Căn cứ các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (*hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng*) được phê duyệt, đơn vị tư vấn áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ xây dựng công bố (kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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 2025) để xác định chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án.

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

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

Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

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

K_{tg}: hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư ở năm t về thời điểm cần xác định suất vốn đầu tư. Hệ số K_{tg} được xác định như sau:

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

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

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

(Chỉ số giá xây dựng do địa phương nơi thực hiện dự án/công trình công bố)

K_{kv}: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán. Hệ số K_{kv} cho các vùng tham khảo Phần 4 của Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

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

công trình tương tự đã thực hiện;

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

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

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

+ Đối với chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: Tại Bảng 51, Mục 3, Chương III, Phần 2 – Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2025 quy định công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô:

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
13300.05	< 20 ha	9.257	7.565	438
13300.06	từ 20 đến 50 ha	8.877	7.248	407
13300.07	từ 50 đến 100 ha	8.513	6.946	379
13300.08	từ 100 đến 200 ha	8.164	6.655	353

Khu đất cần định giá có quy mô 131.553,8m² (~13,15ha) thuộc trường hợp áp dụng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô <20ha là: 9.257 triệu đồng/ha (tương đương 925.700 đồng/m²).

- Đối với chi phí xây dựng công trình nhà ở thấp tầng 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:

11120.05 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: 9.124.000 đồng/m² sàn

Diện tích xây dựng 50 – dưới 70m²: 8.497.000 đồng/m² sàn

Diện tích xây dựng 70 – dưới 90m²: 7.808.000 đồng/m² sàn

Diện tích xây dựng 90 – dưới 140m²: 7.630.000 đồng/m² sàn

Diện tích xây dựng 140 – dưới 180m²: 7.409.000 đồng/m² sàn

Diện tích xây dựng từ 180m² trở lên: 7.075.000 đồng/m² sàn

- Đối với chi phí xây dựng công trình nhà văn hóa: Do suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố chưa có quy định đối với loại công trình nhà văn hóa, đơn vị tư vấn đề xuất vận dụng suất vốn đầu tư của loại công trình có kết cấu tương đương quy định tại mục 11260.01, Bảng 26: Suất vốn đầu tư công trình đa năng số tầng ≤5 không có tầng hầm là: 9.246.000 đ/m² sàn.

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

Thời điểm định giá đất tại thời điểm quý 4 năm 2025, đồng thời Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố (kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026) được tính toán tại mặt bằng giá quý 4 năm 2025, do đó hệ số K_{tg} = 1,000.

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

Tại mục 3.1.5 mục 1 Phần 1 ban hành kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng quy định:

“ K_{kv} : hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán. Hệ số K_{kv} cho các vùng tham khảo Phần 4 của Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng”

Tại Bảng 97 Phần 4 của Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng quy định hệ số điều chỉnh vùng khi áp dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình như sau:

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

STT	Loại công trình	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
		Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	Vùng 4	Vùng 5	Vùng 6	Vùng 7	Vùng 8
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG								
1	Công trình nhà ở	0,935	0,948	1,032	1,048	1,048	1,017	0,952	1,064
6	Công trình nhà đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc	0,949	0,938	1,016	1,063	1,062	1,009	0,970	1,052
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT								
3	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị	0,902	0,907	0,989	1,103	1,060	1,074	0,940	1,089

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

- 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 2025 (kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 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%

thuật trong CT

Như vậy, tỷ trọng phần xây thô (bao gồm chi phí phần móng công trình và chi phí phần kết cấu thân công trình) đối với công trình nhà ở riêng lẻ theo quy định 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 (kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026)				Tỷ trọng xây dựng (TTr_{xdpt})	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	925.700	0,989	1,0000	832.288	100%	832.288
2	Công trình xây thô nhà ở riêng lẻ từ 4 đến 5 tầng, không có tầng hầm						
	Diện tích xây dựng dưới 50m ²	9.124.000	1,032	1,0000	8.559.971	57,5%	4.921.983
	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	8.497.000	1,032	1,0000	7.971.731	57,5%	4.583.745
	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	7.808.000	1,032	1,0000	7.325.324	57,5%	4.212.061
	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	7.630.000	1,032	1,0000	7.158.327	57,5%	4.116.038
	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	7.409.000	1,032	1,0000	6.950.989	57,5%	3.996.819
	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	7.075.000	1,032	1,0000	6.637.636	57,5%	3.816.641
3	Công trình nhà đa năng số tầng ≤ 5 tầng không có tầng hầm	9.246.000	1,016	1,0000	8.539.942	100%	8.539.942

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)	SVĐT (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	105.439,30	832.288	87.755.864.118	70%	30%
					61.429.104.883	26.326.759.235
2	Công trình xây thô nhà ở thấp tầng	47.952,00		196.574.968.635	50%	50%
					98.287.484.318	98.287.484.318
	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	517,68	4.583.745	2.372.913.112		
	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	988,20	4.212.061	4.162.358.680		
	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	40.460,04	4.116.038	166.535.062.122		
	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	3.651,48	3.996.819	14.594.304.642		
	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	2.334,60	3.816.641	8.910.330.079		
3	Công trình nhà văn hóa	488,80	8.539.942	4.174.323.650	50%	50%
					2.087.161.825	2.087.161.825

Trong đó, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật không bao gồm phần diện tích đất thương mại dịch vụ: 252,0m² và đất trường mầm non: 2.444,0m² (thuộc trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm), đất xây dựng nhà ở xã hội: 10.900,0m², đất xây dựng di tích lịch sử đền Bàu Lôi (12.020,20m²) và phần đường giao thông vào đền Bàu Lôi có diện tích 498,3m² (không tính vào chi phí phát triển của dự án khi xác định giá đất được quy định tại chấp thuận chủ trương đầu tư của dự án).

***) 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
Công trình văn hóa	1,0457

(Chi tiết tại Phụ lục 02)

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

Năm 1: $61.429.104.883 \text{ đồng} \times (1,0362^1 - 1) = 2.223.733.597 \text{ đồng}$

Năm 2: $26.326.759.235 \text{ đồng} \times (1,0362^2 - 1) = 1.940.557.007 \text{ đồng}$

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

Năm 1: $98.287.484.318 \text{ đồng} \times (1,0328^1 - 1) = 3.223.829.486 \text{ đồng}$

Năm 2: $98.287.484.318 \text{ đồng} \times (1,0328^2 - 1) = 6.553.400.578 \text{ đồng}$

- Chi phí dự phòng công trình nhà văn hóa:

Năm 1: $2.087.161.825 \text{ đồng} \times (1,0457^1 - 1) = 95.383.295 \text{ đồng}$

Năm 2: $2.087.161.825 \text{ đồng} \times (1,0457^2 - 1) = 195.125.607 \text{ đồng}$

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	63.652.838.480	28.267.316.242
Chi phí xây dựng	61.429.104.883	26.326.759.235
Chi phí dự phòng	2.223.733.597	1.940.557.007
Công trình xây thô nhà ở thấp tầng	101.511.313.804	104.840.884.896
Chi phí xây dựng	98.287.484.318	98.287.484.318
Chi phí dự phòng	3.223.829.486	6.553.400.578
Công trình nhà văn hóa	2.182.545.120	2.282.287.432
Chi phí xây dựng	2.087.161.825	2.087.161.825
Chi phí dự phòng	95.383.295	195.125.607
Tổng cộng	167.346.697.404	135.390.488.571
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	153.275.963.916	113.580.029.069
Tổng chi phí xây dựng chiết khấu về thời điểm định giá đất		266.855.992.985

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

Căn cứ Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số yếu tố và tỷ lệ % khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp 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.

$$\begin{aligned} CP_{kd} &= 2\% \times \text{Doanh thu} \\ &= 2\% \times 771.403.121.733 \text{ đồng} \\ &= 15.428.062.435 \text{ đồng} \end{aligned}$$

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

Căn cứ Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh

Nghệ An về việc quy định một số yếu tố và tỷ lệ % khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại khoản 3 Điều 2 quy định: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến chi phí vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 20% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

$$\begin{aligned} LN_{\text{NET}} &= 20\% \times (CP_{\text{xd}} + CP_{\text{kd}} + V_n) \\ &= 0,2 \times (266.855.992.985 \text{ đồng} + 15.428.062.435 \text{ đồng} + V_n) \\ &= 56.456.811.084 \text{ đồng} + 0,2 \times V_n \end{aligned}$$

d) Tổng chi phí phát triển ước tính:

$$\begin{aligned} CP &= CP_{\text{XD}} + CP_{\text{kinh doanh}} + LN_{\text{NET}} \\ &= 266.855.992.985 \text{ đồng} + 15.428.062.435 \text{ đồng} + 56.456.811.084 \text{ đồng} + 0,2 \times V_n \\ &= 338.740.866.504 \text{ đồng} + 0,2 \times V_n \end{aligned}$$

9.2.4. Xác định giá đất của khu đất cần định giá

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

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá (V}_n) &= \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển} \\ V_n &= 771.403.121.733 \text{ đồng} - (338.740.866.504 \text{ đồng} + 0,2 \times V_n) \\ \Rightarrow 1,2 \times V_n &= 771.403.121.733 \text{ đồng} - 338.740.866.504 \text{ đồng} \\ \Rightarrow 1,2 \times V_n &= 432.662.255.229 \text{ đồng} \\ \Rightarrow V_n &= 360.551.879.358 \text{ đồng} \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned} \text{Giá đất của khu đất cần định giá} &= \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích khu đất cần định giá}} \\ \text{Giá đất} &= 360.551.879.358 \text{ đồng} / 43.559,80 \text{ m}^2 = 8.277.170 \text{ đồng/m}^2. \end{aligned}$$

9.3. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An cung cấp. Căn cứ Thông báo số 297/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An và Công văn số 4475/SNNMT-KHTC ngày 21/4/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An, đơn vị tư vấn xây dựng phương án giá đất làm cơ sở tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất đối với khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định và trình UBND tỉnh quyết định.

Kết quả định giá đất:

Tên thửa đất, khu đất cần định giá	Diện tích (m ²)	Giá đất (đồng/m ²)
Phần diện tích đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An)	43.559,80	8.277.170

Giá đất đối với phần diện tích đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An (nay là phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An) tại thời điểm định giá đất là: **8.277.170 đồng/m² (Tám triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm bảy mươi 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 quyết định giao đất.

- Kết quả định giá đất nêu trên được xác định trên cơ sở căn cứ nội dung yêu cầu tại Thông báo số 297/TB-HĐTĐGD ngày 21/4/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Nghệ An và Công văn số 4475/SNNMT-KHTC ngày 21/4/2026 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.

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 01: Bảng ước tính chi phí xây dựng công trình nhà ở

- Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng công bố sau khi điều chỉnh, quy đổi:

Sтт	Loại công trình	Đơn giá xây dựng (đồng/m ²)
	Công trình xây thô nhà ở kiểu liền kề	
1	Diện tích xây dựng dưới 50m ²	4.921.983
2	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	4.583.745
3	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	4.212.061
4	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	4.116.038
5	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	3.996.819
6	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	3.816.641

- Bảng ước tính chi phí xây dựng:

Sтт	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Đơn giá XD (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)	(8)	(9)=(7)x(8)
1	N1-01.01	94,50	90	85,05	4	340,20	4.212.061	1.432.943.152
2	N1-01.02	90,00	90	81,00	4	324,00	4.212.061	1.364.707.764
3	N1-01.03	90,00	90	81,00	4	324,00	4.212.061	1.364.707.764
4	N1-01.04	143,50	90	129,15	4	516,60	4.116.038	2.126.345.231
5	N1-02.01	207,00	90	186,30	4	745,20	3.816.641	2.844.160.873
6	N1-02.02	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
7	N1-02.03	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
8	N1-02.04	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
9	N1-02.05	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
10	N1-02.06	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Đơn giá XD (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)	(8)	(9)=(7)x(8)
11	N1-02.07	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
12	N1-02.08	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
13	N1-02.09	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
14	N1-02.10	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
15	N1-02.11	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
16	N1-02.12	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
17	N1-02.13	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
18	N1-02.14	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
19	N1-02.15	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
20	N1-02.16	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
21	N1-02.17	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
22	N1-02.18	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
23	N1-02.19	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
24	N1-02.20	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
25	N1-02.21	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
26	N1-02.22	150,00	90	135,00	4	540,00	4.116.038	2.222.660.520
27	N1-02.23	204,50	90	184,05	4	736,20	3.816.641	2.809.811.104
28	N1-03.01	199,50	90	179,55	4	718,20	3.996.819	2.870.515.406
29	N1-03.02	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
30	N1-03.03	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
31	N1-03.04	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
32	N1-03.05	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
33	N1-04.01	174,50	90	157,05	4	628,20	3.996.819	2.510.801.696
34	N1-04.02	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
35	N1-04.03	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Đơn giá XD (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)	(8)	(9)=(7)x(8)
36	N1-04.04	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
37	N1-04.05	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
38	N1-04.06	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
39	N1-04.07	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
40	N1-04.08	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
41	N1-04.09	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
42	N1-04.10	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
43	N1-04.11	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
44	N1-04.12	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
45	N1-04.13	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
46	N1-04.14	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
47	N1-04.15	125,00	90	112,50	4	450,00	4.116.038	1.852.217.100
48	N1-04.16	162,00	90	145,80	4	583,20	3.996.819	2.330.944.841
49	N2-01.01	106,20	90	95,58	4	382,32	4.116.038	1.573.643.648
50	N2-01.02	106,20	90	95,58	4	382,32	4.116.038	1.573.643.648
51	N2-01.03	133,60	90	120,24	4	480,96	4.116.038	1.979.649.636
52	N2-02.01	145,40	90	130,86	4	523,44	4.116.038	2.154.498.931
53	N2-02.02	129,80	90	116,82	4	467,28	4.116.038	1.923.342.237
54	N2-02.03	129,80	90	116,82	4	467,28	4.116.038	1.923.342.237
55	N2-02.04	129,80	90	116,82	4	467,28	4.116.038	1.923.342.237
56	N2-02.05	129,80	90	116,82	4	467,28	4.116.038	1.923.342.237
57	N2-02.06	129,80	90	116,82	4	467,28	4.116.038	1.923.342.237
58	N2-02.07	157,20	90	141,48	4	565,92	3.996.819	2.261.879.808
59	N2-03.01	157,20	90	141,48	4	565,92	3.996.819	2.261.879.808
60	N2-03.02	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942

Sst	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Đơn giá XD (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)	(8)	(9)=(7)x(8)
61	N2-03.03	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
62	N2-03.04	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
63	N2-03.05	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
64	N2-03.06	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
65	N2-03.07	133,60	90	120,24	4	480,96	4.116.038	1.979.649.636
66	N2-04.01	121,80	90	109,62	4	438,48	4.116.038	1.804.800.342
67	N2-04.02	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
68	N2-04.03	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
69	N2-04.04	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
70	N2-04.05	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
71	N2-04.06	118,00	90	106,20	4	424,80	4.116.038	1.748.492.942
72	N2-04.07	121,80	90	109,62	4	438,48	4.116.038	1.804.800.342
73	N2-05.01	237,00	90	213,30	4	853,20	3.816.641	3.256.358.101
74	N2-05.02	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
75	N2-05.03	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
76	N2-05.04	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
77	N2-05.05	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
78	N2-05.06	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
79	N2-05.07	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
80	N2-05.08	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
81	N2-05.09	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
82	N2-05.10	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
83	N2-05.11	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
84	N2-05.12	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668
85	N2-05.13	127,40	90	114,66	4	458,64	4.116.038	1.887.779.668

Stt	Tên lô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Diện tích sàn XD (m ²)	Đơn giá XD (đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)x(4)	(6)	(7)=(5)x(6)	(8)	(9)=(7)x(8)
86	N2-05.14	143,90	90	129,51	4	518,04	4.116.038	2.132.272.326
87	N3-01.01	71,90	90	64,71	4	258,84	4.583.745	1.186.456.556
88	N3-01.02	71,90	90	64,71	4	258,84	4.583.745	1.186.456.556
89	N4-01.01	127,50	90	114,75	4	459,00	4.116.038	1.889.261.442
90	N4-01.02	125,40	90	112,86	4	451,44	4.116.038	1.858.144.195
91	N4-01.03	125,40	90	112,86	4	451,44	4.116.038	1.858.144.195
92	N4-01.04	125,40	90	112,86	4	451,44	4.116.038	1.858.144.195
93	N4-01.05	125,40	90	112,86	4	451,44	4.116.038	1.858.144.195
94	N4-01.06	124,00	90	111,60	4	446,40	4.116.038	1.837.399.363
95	N4-02.01	143,00	90	128,70	4	514,80	4.116.038	2.118.936.362
96	N4-02.02	143,00	90	128,70	4	514,80	4.116.038	2.118.936.362
97	N4-02.03	143,00	90	128,70	4	514,80	4.116.038	2.118.936.362
98	N4-02.04	143,00	90	128,70	4	514,80	4.116.038	2.118.936.362
99	N4-02.05	163,90	90	147,51	4	590,04	3.996.819	2.358.283.083
	Tổng cộng	13.320,00				47.952,00		196.574.968.635

- Bảng tổng hợp chi phí xây dựng:

Stt	Quy mô công trình	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ² sàn)	Tổng chi phí xây dựng (đồng)
1	Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	517,68	2.372.913.112
2	Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	988,20	4.162.358.680
3	Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	40.460,04	166.535.062.122
4	Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	3.651,48	14.594.304.642
5	Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	2.334,60	8.910.330.079
	Tổng cộng	47.952,00	196.574.968.635

⇒ Đơn giá xây thô nhà ở thấp tầng bình quân: $196.574.968.635 \text{ đồng} / 47.952,00 \text{ m}^2 = 4.099.411 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn}$.

Phụ lục 02: Chỉ số trượt giá và tỷ lệ chi phí dự phòng

Phụ biểu 1: Chỉ số trượt giá phần công trình hạ tầng kỹ thuật

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

Phụ biểu 2: 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	

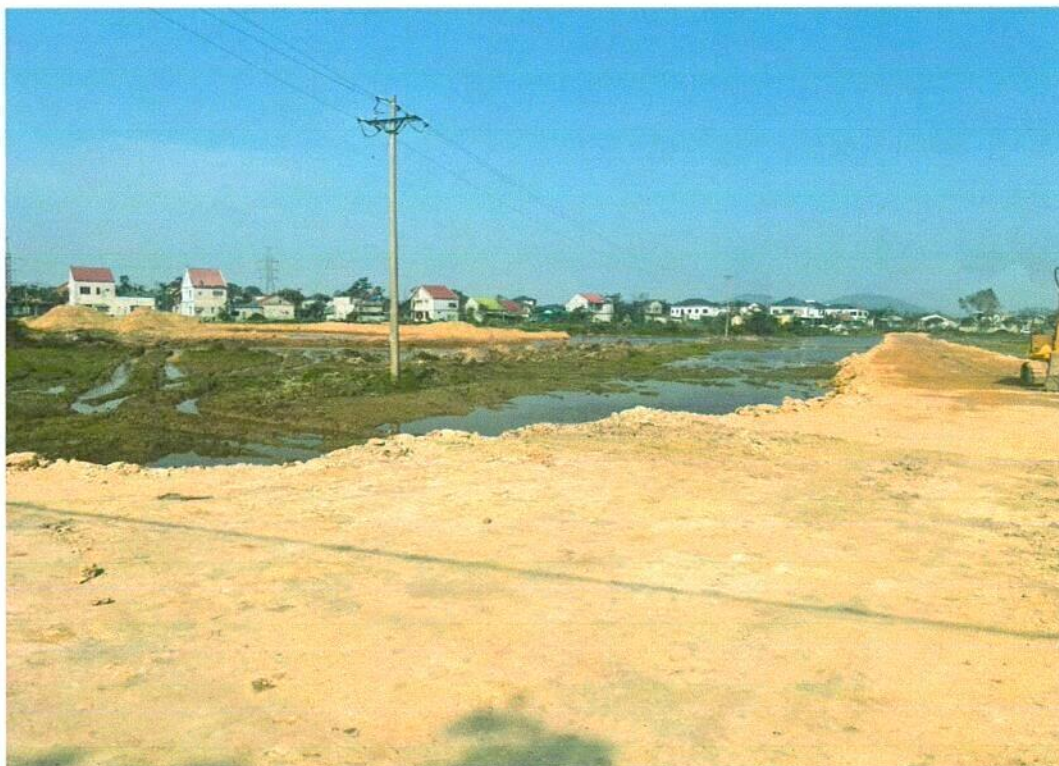
Phụ biểu 3: Tỷ lệ dự phòng cho yếu tố trượt giá đối với công trình nhà ở

TT	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Giá trị	Ghi chú
I	Vốn đầu tư	E		196.574.968.635	
	Năm 1	e1	E x 50%	98.287.484.318	
	Năm 2	e2	E x 50%	98.287.484.318	
II	Chi phí dự phòng	F			
	Năm 1	f1	e1 x (d1-1)	3.223.829.486	d = 1,0328
	Năm 2	f2	e2 x (d2-1)	6.553.400.578	
III	Xác định phân bổ hàng năm đã bao gồm trượt giá	G			
	Năm 1	g1	e1 + f1	101.511.313.803	
	Năm 2	g2	e2 + f2	104.840.884.896	
IV	Tổng vốn đầu tư đã bao gồm trượt giá	H	g1 + g2	206.352.198.699	
V	Tổng dự phòng cho trượt giá		H-E	9.777.230.064	4,97%

PHỤ LỤC ẢNH KÈM THEO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT
(Số: 73/CT-ĐGD-VPC, ngày 22/4/2026 của VPC)



Hình 1: Hiện trạng Khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An



Hình 2: Hiện trạng Khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở tại phường Cửa Lò, tỉnh Nghệ An



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Mẫu số 03

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): ... Phường Nghi Hưng, Thị xã Cửa Lò (nay là phường Cửa Lò) ...

Tên người được điều tra: ... Hợp đồng chuyển nhượng GSDĐ ...

- Địa chỉ⁽¹⁾: ... Khu 4 ...; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: ... 10/2025 ...

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.179.000.000... đồng/ thửa hoặc: ... đồng/m²

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

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

- Nguồn thông tin: ... Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh cấp ...

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: ... 48 ...; thửa đất số: 779 (Lô Sđ. 6)...; diện tích: ... 178,65 ... m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: ... Khu quy hoạch Cửa Lò đất s. Khu 4, Phường Nghi Hưng, Thị xã Cửa Lò ...

- Kích thước mặt tiền: ... 2 ... m; kích thước chiều sâu thửa đất: ... 19,85 ... 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: ... 2000 m ...

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: ... 1000 ... m; + Trung tâm thương mại, chợ: ... m;

+ Cơ sở giáo dục: ... 200 ... m; + Cơ sở thể dục, thể thao: ... m;

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: ... 10 ... m; cấp đường: ...; kết cấu mặt đường:

... nhựa ...; tiếp giáp với mặt đường: ... đường quy hoạch khu đất giá ...

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

- Điều kiện về cấp điện: ... ổn định ...

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng: ...

+ Hạ tầng không gian: ...

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: ...

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: ...

+ Hạ tầng môi trường: ...

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

- Thời hạn sử dụng đất: ... lâu dài ...



2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất: 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 ... 30 ... tháng ... 02 ... 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



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Mẫu số 03

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Nghi Hưng, thị xã Cửa Lỗ (nay là phường Cửa Lỗ)

Tên người được điều tra: Hà Công Chuyên

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu 4; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 06/2024

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.260.000.000 đồng/thửa hoặc: đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh cung cấp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 18; thửa đất số: 778 (tên số 7); diện tích: 178,65 m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu quy hoạch chia lô đất số 4, phường Nghi Hưng, thị xã Cửa Lỗ

- Kích thước mặt tiền: 9 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 19,85 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: 2000 m

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1000 m;

+ Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: 300 m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: phố

.....; tiếp giáp với mặt đường: thông quy hoạch khu đất quy

- Điều kiện về cấp thoát nước: Tốt

- Điều kiện về cấp điện: Đủ định

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

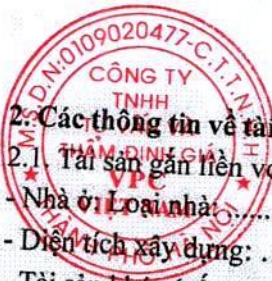
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:

+ Hạ tầng môi trường:

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

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài



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 ... 30 ... tháng ... 03 ... 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



Phiếu số 9

Mẫu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Nghi Hưng, thị xã Cửa Lữ (nay là phường Cửa Lữ).....

Tên người được điều tra: Họ tên: Nguyễn Hoàng Sơn.....

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khối 4.....; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 07/2024.....

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.000.000.000..... đồng/thửa hoặc: đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vinh cung cấp.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 18.....; thửa đất số: 750 (tổ 5).....; diện tích: 178,45..... m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu quy hoạch cửa Lữ đất 2, khối 4, phường Nghi Hưng, thị xã Cửa Lữ.....

- Kích thước mặt tiền: 9..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: 19,85..... 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 2.....

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn: 2000 m.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1000..... m;

+ Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: 300..... m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 10 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:
.....; tiếp giáp với mặt đường: Đường quy hoạch, khu đất gá.....

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

- Điều kiện về cấp điện: Điện.....

- 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: 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:

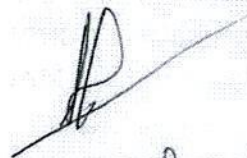
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:

- 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 ..30.. tháng ..03.. 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

Phiếu số 000477-C.T.T.N.H.H

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lữ (nay là phường Cửa Lữ).....

Tên người được điều tra: Ông Đinh Trung Kiên.....

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khố Hiệu Hạp.....; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 04/2024.....

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.521.600.000..... đồng/thửa hoặc: đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: UBND phường Cửa Lữ cung cấp.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: QHCL.....; thửa đất số: Lô số 2.....; diện tích: 163,2..... m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu quy hoạch Chia lô đất ở Khố Hiệu Hạp, phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lữ.....

- Kích thước mặt tiền: 9..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18,49..... 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: 15,00m.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1300..... m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: 100..... m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4,0m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:; tiếp giáp với mặt đường: đường trục số 4.....

- Điều kiện về cấp thoát nước: Chưa hoàn thiện.....

- Điều kiện về cấp điện: Chưa hoàn thiện.....

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

+ Hạ tầng giao thông công cộng:

+ Hạ tầng không gian:

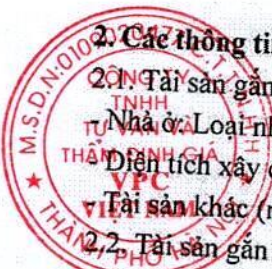
+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:

+ 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: Tuyến đường trục số 4, Chưa hoàn thiện, đầu nối giao thông Khu vực.....

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.....



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:; Diện tích xây dựng:

- 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 ...30... tháng ...03... 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

Phiếu số 00477-C.T.T.H.T

Mẫu số 03



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lữ (nay là phường Cửa Lữ).....

Tên người được điều tra: Ông Đinh Trung Dũng.....

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu Hải Hạp.....; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 09/2024.....

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.521.600.000..... đồng/thửa hoặc: đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: UBND Phường Cửa Lữ cung cấp.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: B.H.C.....; thửa đất số: Lũy số 4.....; diện tích: 169,2.....m².

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu quy hoạch chia lô đất ở Khu Hải Hạp, Phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lữ.....

- Kích thước mặt tiền: 9..... m; kích thước chiều sâu thửa đất: 15,80..... 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: 150m.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 1800 m; + Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: 500 m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

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

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 40m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa.....; tiếp giáp với mặt đường: đường số 4.....

- Điều kiện về cấp thoát nước: Chua hoàn thiện.....

- Điều kiện về cấp điện: Chua hoàn thiện.....

- 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: Đường số 4, Chua hoàn thiện, đất nền gần đường khu vực.....

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.....

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

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 ..20.. tháng ..02.. 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

Phiếu số 6



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Mẫu số 03

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): Phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lỗ (nay là phường Cửa Lỗ).....

Tên người được điều tra: Ông Đinh Trùng đầu giá.....

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khố Hải Hạp.....; thời điểm chuyển nhượng/ trúng đấu giá: 04/2024.....

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

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: 2.556.000.000..... đồng/thửa hoặc: đồng/m²

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

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: UBND Phường Cửa Lỗ cung cấp.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: QH.1.....; thửa đất số: Lô số 5.....; diện tích: 170,2..... m²

- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: Khu quy hoạch chia lô đất ở Khố Hải Hạp, Phường Nghi Thu, thị xã Cửa Lỗ.....

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: 18,91..... 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: 150m.....

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 100..... m;

+ Trung tâm thương mại, chợ: m;

+ Cơ sở giáo dục: 500..... m;

+ Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m;

+ Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

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

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 4m.....; cấp đường:; kết cấu mặt đường:; tiếp giáp với mặt đường: Đường đ. số 4.....

- Điều kiện về cấp thoát nước: Chủ nhân thửa.....

- Điều kiện về cấp điện: Chủ nhân thửa.....

- 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: Trục đường đ. số 4, Chủ nhân thửa đất nối giao thông khu vực.....

- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.....

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

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 tháng 02 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