|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH NGHỆ AN  **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
|  | *Nghệ An, ngày tháng năm 2025* |

**DỰ THẢO BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐỂ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ CHO THUÊ TẠI PHƯỜNG CỬA LÒ, TỈNH NGHỆ AN**

*(Kèm theo Công văn số /STNMT-KHTC ngày tháng năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)*

**1. Thửa đất, khu đất cần định giá**

Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 11 tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Nghi Hương, thành phố Vinh) được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê tại Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 19/11/2024.

**2. Mục đích định giá đất**

Xác định giá đất cụ thể làm một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho thời hạn 50 năm.

**3. Thời điểm định giá đất**

Ngày 25 tháng 06 năm 2025.

**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 06 năm 2014;

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 409/QĐ – BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 26/07/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số yếu tố và tỷ lệ % khi xác định giá đất cụ thể bằng phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- 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 18/2025/QĐ-UBND ngày 21/05/2025 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 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò giai đoạn 2020-2024; 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 giai đoạn 2020-2024;

- Công văn số 2583/SXD-QLN ngày 06/06/2024 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 17/07/2024 của Cục Thống kê tỉnh Nghệ An về việc cung cấp thông tin phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

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

- Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất số 2025/07/VPC-STN ngày 10/04/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá VPC Việt Nam.

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

- Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đối với khu đất tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;

- Bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 41/2022/BĐĐC/TPPTQĐ được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 06/06/2022 (Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ lập hồ sơ đấu giá QSD đất và cấp GCN QSD đất theo công văn số 597/UBND-NN ngày 24/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An về việc đấu giá QSD đất tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò).

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

- Vị trí, địa điểm:

Thửa đất cần định giá thuộc địa giới hành chính phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Nghi Hương, thành phố Vinh), tỉnh Nghệ An. Vị trí, ranh giới thửa đất được xác định theo Bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính khu đất số 41/2022/BĐĐC/TPPTQĐ được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 06/06/2022.

Ranh giới thửa đất:

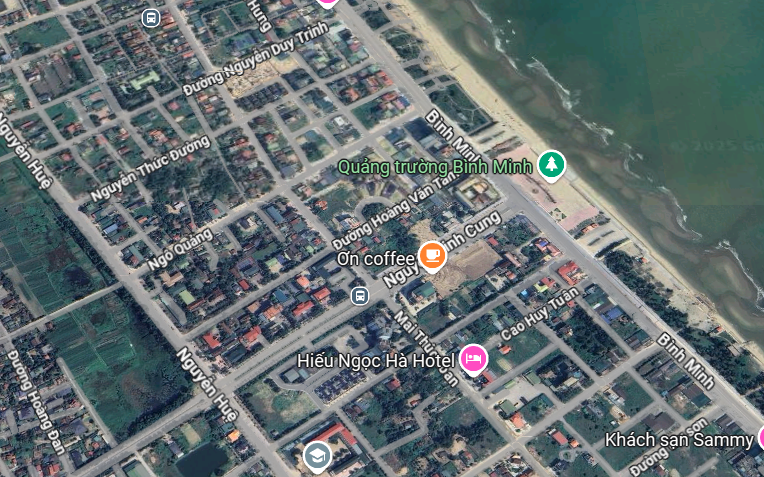
+ Phía Bắc giáp khu dân cư;

+ Phía Nam giáp đường Nguyễn Sinh Cung;

+ Phía Đông giáp khu dân cư.

+ Phía Tây giáp đường Mai Thúc Loan;

Sơ đồ vị trí thửa đất cần định giá:



**Vị trí thửa đất cần định giá**

- Diện tích thửa đất: 5.148,6 m2.

- Kích thước thửa đất: ~48,74 x 107,36 (m).

- Hình thể: Thửa đất có hình dáng tương đối vuông vức.

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

- Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ.

- Các thông tin về quy hoạch xây dựng:

+ Mật độ xây dựng khoảng 60%;

+ Tầng cao công trình: 18 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất khoảng 6,0 lần;

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ các đường tiếp giáp xung quanh thửa đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá).

- Giá đất trong Bảng giá đất:

Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 21/05/2025 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 của UBND tỉnh Nghệ An về việc ban hành bảng giá các loại đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò giai đoạn 2020-2024; 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 giai đoạn 2020-2024. Tại điểm 3 khoản 1 Điều 1 quy định: *“Bảng giá đất thương mại, dịch vụ bằng 25% mức giá đất ở liền kề (cùng vị trí tuyến đường) hoặc đất ở có vị trí tương đương (cùng tuyến đường và hạ tầng như nhau)”*.

Theo Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính phục vụ lập hồ sơ đấu giá QSD đất và cấp GCN QSD đất, thửa đất nằm tiếp giáp đường Nguyễn Sinh Cung và đường Mai Thúc Loan. Tại Phụ lục Điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất phường Nghi Hương, thành phố Vinh (Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 21/05/2025 của UBND tỉnh Nghệ An) quy định đường Nguyễn Sinh Cung (đoạn từ đường Bình Minh đến đường Nguyễn Huệ) có mức giá: 32.000.000 đồng/m2 và đường Mai Thúc Loan (đoạn từ thửa số 6, tờ bản đồ số 3 đến thửa số 6, tờ bản đồ số 20) có mức giá: 32.000.000 đồng/m2.

Giá đất thương mại dịch vụ sau khi điều chỉnh từ giá đất ở theo quy định tại điểm 3 khoản 1 Điều 1 Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND như sau:

+ Đường Nguyễn Sinh Cung (đoạn từ đường Bình Minh đến đường Nguyễn Huệ): 32.000.000 đồng/m2 x 25% = 8.000.000 đồng/m2.

+ Đường Mai Thúc Loan (đoạn từ thửa số 6, tờ bản đồ số 3 đến thửa số 6, tờ bản đồ số 20): 32.000.000 đồng/m2 x 25% = 8.000.000 đồng/m2.

Tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 45/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc Ban hành bảng giá đất trên địa bàn thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2024 quy định:

*“1. Đối với những lô, thửa đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có chiều sâu trên 30m tính từ chỉ giới xây dựng đường giao thông, mức giá được xác định bằng phương pháp phân lớp, đảm bảo nguyên tắc lớp sau cùng (của thửa đất xác định giá) không thấp hơn mức giá đất của các lô, thửa liền kề có vị trí tương đương (cùng mục đích sử dụng) như sau:*

*a) Phần diện tích sâu 20m đầu tiên bám đường (vị trí 1): Mức giá bằng 100% mức giá quy định tại bảng giá đất;*

*b) Phần diện tích sâu trên 20m đến 40m tiếp theo: Mức giá bằng 60% mức giá quy định tại điểm a khoản này;*

*c) Phần diện tích sâu trên 40m đến 60m tiếp theo: Mức giá bằng 40% mức giá quy định tại điểm a khoản này;*

*d) Phần diện tích sâu trên 60m đến 200m tiếp theo: Mức giá bằng 20% mức giá quy định tại điểm a khoản này;*

*đ) Phần diện tích sâu trên 200m đến 500m tiếp theo: Mức giá bằng 7% mức giá quy định tại điểm a khoản này;*

*e) Phần diện tích sâu trên 500m tiếp theo còn lại: Mức giá bằng 3% mức giá quy định tại điểm a khoản này”.*

Thửa đất cần định giá có chiều sâu >30m tính từ chỉ giới xây dựng đường giao thông do đó giá đất được xác định bằng phương pháp phân lớp để xác định bình quân gia quyền như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Vị trí** | **Diện tích**  **(m2)** | **Giá đất theo Bảng giá đất**  **(đồng/m2)** | **Giá trị thửa đất theo Bảng giá đất**  **(đồng)** | **Ghi chú** |
| 1 | Phần diện tích bám đường Nguyễn Sinh Cung và đường Mai Thúc Loan | 368,43 | 8.800.000 | 3.566.402.400 | Mức giá bằng 110% mức giá đường Nguyễn Sinh Cung |
| 2 | Phần diện tích 20m đầu tiên bám đường Mai Thúc Loan | 573,47 | 8.000.000 | 4.587.760.000 | Mức giá bằng 100% mức giá đường Mai Thúc Loan |
| 3 | Phần diện tích 20m đầu tiên bám đường Nguyễn Sinh Cung | 1.715,67 | 8.000.000 | 13.725.360.000 | Mức giá bằng 100% mức giá đường Nguyễn Sinh Cung |
| 4 | Phần diện tích 20m đến 40m tiếp theo bám đường Nguyễn Sinh Cung | 1.731,92 | 4.800.000 | 4.987.929.600 | Mức giá bằng 60% mức giá đường Nguyễn Sinh Cung |
| 5 | Phần diện tích 40m đến 60m tiếp theo bám đường Nguyễn Sinh Cung | 759,11 | 3.200.000 | 971.660.800 | Mức giá bằng 40% mức giá đường Nguyễn Sinh Cung |
|  | **Tổng cộng** | **5.148,60** |  | **27.839.112.800** |  |

Giá đất bình quân gia quyền của thửa đất cần định giá theo Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành (có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm) là: 27.839.112.800 đồng/ 5.148,60 m2 = 5.407.123 đồng/m2.

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

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

- Vị trí, địa điểm:

Thửa đất cần định giá thuộc địa giới hành chính phường Nghi Hương, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An. Thửa đất nằm tiếp giáp tuyến đường Nguyễn Sinh Cung và đường Mai Thúc Loan; có vị trí đối diện UBND phường Nghi Hương; cách quảng trường Bình Minh (Cửa Lò) khoảng 300m; cách trung tâm hành chính tỉnh (trụ sở UBND tỉnh, trụ sở Tỉnh ủy), quảng trường Hồ Chí Minh khoảng 18km.

- Điều kiện về giao thông:

Thửa đất nằm tiếp giáp đường Nguyễn Sinh Cung (đường nhựa, độ rộng đường bao gồm cả vỉa hè rộng 46m) và đường Mai Thúc Loan (đường nhựa, độ rộng đường bao gồm cả vỉa hè rộng 30m).

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt, cấp điện ổn định.

- Diện tích thửa đất: 5.148,6 m2.

- Hình thể: Tương đối vuông vức.

- Các thông tin về quy hoạch xây dựng: Mật độ xây dựng: 60%; Tầng cao xây dựng: 18 tầng.

- Hiện trạng môi trường, an ninh: Gần bãi biển Cửa Lò, cảnh quan đẹp, môi trường không bị ô nhiễm, an ninh khu vực ổn định.

- Thời hạn sử dụng đất còn lại: 50 năm.

Trên cơ sở các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng giá đất đối với thửa 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 thửa 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**

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

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

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

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

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

Căn cứ mục đích sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đơn vị tư vấn nhận định hiệu quả sử dụng đất cao nhất của thửa đất cần định giá là hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng. Để có căn cứ áp dụng các phương pháp định giá đất để xác định giá đất cho thửa đất cần định giá, đơn vị tư vấn thực hiện điều tra khảo sát, thu thập thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng tại các khu vực lân cận thửa đất cần định giá.

Tại điểm b khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định: *“thông tin về giá thuê đất, thuê mặt bằng thu thập thông tin qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá”.*

Từ các thông tin về thửa đất cần định giá; đơn vị tư vấn thực hiện thu thập các thông tin về giá thuê mặt bằng tại các thửa đất, khu đất có cùng mục đích sử dụng đất và tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê với thửa đất cần định giá.

Kết quả điều tra, thu thập, tổng hợp thông tin:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tên toà nhà** | **Tầng** | **Thời gian thuê** | **Diện tích (m²)** | **Giá thuê (đ/tháng)** | | **Nguồn thông tin** |
| Toà nhà Nhà Việt JSC (Địa chỉ: Số 8, Đại lộ Lê Nin, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 2 | 1 năm | 26,50 | Từ ngày 10/11/2019 đến 09/11/2020 | 1.855.000 | Hợp đồng số 4A/HĐCT-GREENFARMS/2018 ngày 10/11/2018 giữa Công ty CP Tư vấn thiết kế và Đầu tư xây dựng Nhà Việt và Công ty TNHH GreenFarms (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 2 | 2 năm | 125,00 | Từ ngày 01/06/2020 đến ngày 31/05/2022 | 8.750.000 | Hợp đồng số 2205/HĐCT/2020 ngày 22/05/2020 giữa Công ty CP TVTK & ĐTXD Nhà Việt và Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Chi nhánh Nghệ An (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 3 | 1 năm | 105,00 | Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 | 11.000.000 | Hợp đồng số 3112/HĐCT/2024 ngày31/12/2024 giữa Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nhà Việt và Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HBR (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tòa nhà An Phát Complex (Địa chỉ: Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xóm 17, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 1 | 1 năm | 38,00 | Từ ngày 01/02/2023 đến ngày 01/02/2024 | 6.000.000 | Hợp đồng số 1210/2023/HĐTMB ngày 12/01/2023 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sai Gon VEWONG (Giá thuê chưa bao gồm thuế VAT) |
| Tầng 1 | 3 năm | 28,00 | Từ ngày 01/06/2024 đến 30/05/2025 | 4.000.000 | Hợp đồng số 3005/2024/HĐTMB ngày 30/05/2024 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng Điện Bích Hạnh (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/06/2025 đến 30/05/2026 | 4.200.000 |
| Từ ngày 01/06/2026 đến 30/05/2027 | 4.410.000 |
| Tầng 2 | 2 năm | 80,00 | Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 | 11.500.000 | Hợp đồng số 1612/2023/HĐTMB ngày 16/12/2023 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty Cổ phần TMDV và Xuất nhập khẩu Phát An Khang và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHĐ ngày 16/12/2024 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/01/2025 đến 01/01/2026 | 12.650.000 |
| Tầng 3 | 2 năm | 36,00 | Từ ngày 15/08/2022 đến ngày 15/08/2024 | 5.600.000 | Hợp đồng số 02-T7/2022/HĐTMB ngày 29/07/2022 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Kế toán AGS (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 4 | 2 năm | 85,00 | Từ ngày 01/07/2022 đến 30/06/2023 | 12.000.000 | Hợp đồng số 01-T7/2022/HĐTMB ngày 24/06/2022 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH SMC CORPORATION (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/07/2023 đến 30/06/2024 | 12.960.000 |
| Tầng 4 | 2 năm | 42,00 | Từ ngày 01/11/2024 đến 30/10/2025 | 6.000.000 | Hợp đồng số 0111/2024/HĐTMB ngày 01/11/2024 giữa Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường An Phát và Công ty CP CD68 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/11/2025 đến 30/10/2026 | 6.360.000 |
| Tầng 4 | 2 năm | 42,00 | Từ ngày 01/08/2024 đến 31/07/2025 | 6.000.000 | Hợp đồng số 3007/2024/HĐTMB ngày 30/07/2024 giữa Công ty TNHH SX & TM Trường An Phát và Công ty TNHH Vật tư Kim khí và Xây dựng An Phát (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/08/2025 đến 31/07/2026 | 6.360.000 |
| Toà nhà EcoCity (Địa chỉ: Số 05 đường Nguyễn Trãi, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 4 | 3 năm | 17,00 | Từ ngày 25/03/2019 đến 25/03/2022 | 1.386.000 | Hợp đồng số 01/2029/HĐTMB ngày 25/03/2019 giữa Công ty TNHH SCDA và Công ty CP Xây dựng BATE (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Toà nhà Hiền Hoà Building (Địa chỉ: Số 66 Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 3 | 3 năm | 111,00 | Từ ngày 13/05/2025 đến 12/05/2027 | 9.990.000 | Hợp đồng thuê văn phòng ngày 26/04/2025 giữa Công ty TNHH Thiết bị điện và chiếu sáng Hiền Hoà và Công ty TNHH Green Star Media (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 13/05/2027 đến 13/05/2028 | 10.989.000 |
| Toà nhà Dầu khí Nghệ An (Địa chỉ: Số 07 đường Quang Trung, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 7 | 2 năm | 48,00 | Từ ngày 12/03/2024 đến 11/03/2025 | 4.320.000 | Hợp đồng số 05/2024/HĐTMB/PAMC-ASK ngày 08/03/2024 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Công ty TNHH ASK Quốc tế (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 12/03/2025 đến 11/03/2026 | 4.800.000 |
| Tầng 14 | 1 năm | 30,00 | Từ ngày 01/10/2020 đến 30/09/2021 | 3.000.000 | Hợp đồng số 20/2020/HĐTMB/PAMC-THÀNH ĐÔ giữa Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Công ty CP Thẩm định giá Thành Đô (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 16 | 3 năm | 100,00 | Từ ngày 10/07/2021 đến 10/07/2024 | 10.000.000 | Hợp đồng số 28/2021/HĐ-PVIT ngày 10/06/2021 giữa Công ty CP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An và Công ty TNHH Xây dựng Nội thất GHOME (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Toà nhà Kuchen (Địa chỉ: Đại lộ Vinh - Cửa Lò, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 5 | 3 năm | 47,00 | Từ ngày 31/03/2023 đến 30/03/2025 | 6.875.000 | Hợp đồng số 3103/2023/HĐTMB ngày 31/03/2023 giữa Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty CP Giao nhận Vận tải Con Ong (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 31/03/2025 đến 30/03/2026 | 7.562.500 |
| Toà nhà Thanh An (Địa chỉ: Số 68, đường Đại lộ Lê Nin, xóm 13, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 1 | 5 năm | 120,00 | Từ ngày 01/08/2021 đến 01/08/2028 | 10.000.000 | Hợp đồng số 01/2021/HĐTN ngày 01/08/2021 giữa Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An và Công ty CP Xây dựng và Kiến trúc An Houss (Giá chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 2 | 1 năm | 220,00 | Từ ngày 30/12/2024 đến 29/12/2025 | 27.500.000 | Hợp đồng số 27/HĐ/2024/CVMB-TA ngày 25/12/2024 giữa Cảng vụ hàng không Miền Bắc và Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 3 | 3 năm | 80,00 | Từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2027 | 6.000.000 | Hợp đồng ngày 01/04/2024 giữa Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An và Công ty CP Dược phẩm ANI (Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 3 | 5 năm | 120,00 | Từ ngày 01/11/2020 đến 01/11/2025 | 6.000.000 | Hợp đồng ngày 01/11/2020 giữa Công ty CP Xây dựng Thương mại Thanh An và Công ty CP Thủy hải sản Thiên Phú (Giá trên chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 3 | 3 năm | 80,00 | Từ ngày 01/04/2024 đến 31/03/2025 | 6.000.000 | Hợp đồng thuê nhà ngày 01/04/2024 giữa Công ty CP Xây dựng và Thương mại Thanh An và Công ty CP Dược phẩm ANI (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Toà nhà Trung Anh, KM02, Đại lộ Lê Nin, TP Vinh, tỉnh Nghệ An | Tầng 4 | 3 năm |  | Từ ngày 01/01/2025 đến 01/01/2026 | 3.500.000 | Hợp đồng kinh tế về việc thuê văn phòng ngày 29/12/2024 giữa Công ty CP Xây dựng Trung Anh và Công ty CP Thương mại và Phát triển Nhân lực Miền Trung (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Toà nhà VCCI (Địa chỉ: Số 01 đường Đại lộ Lê Nin, TP Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 2 | 2 năm | 50,00 | Từ ngày 13/02/2023 đến 12/02/2024 | 6.000.000 | Hợp đồng số 05/205/2023/HĐ-VCCI NA giữa Chi nhánh VCCI tại Nghệ An và Công ty Đấu giá Hợp danh Nhất An Phú (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 4 | 3 năm | 32,00 | Từ ngày 01/04/2019 đến 01/04/2022 | 3.840.000 | Hợp đồng số 10/2019/HĐ-VCCI NA ngày Chi nhánh VCCI tại Nghệ An và Công ty TNHH CAMEGA3 VIỆT NAM |
| Tầng 5 | 2 năm | 65,00 | Từ ngày 15/12/2019 đến 14/12/2020 | 7.800.000 | Hợp đồng số 16/2019/HĐ-VCCI NA giữa Chi nhánh VCCI tại Nghệ An và Công ty CP Kiến trúc và Đầu tư Xây dựng TV – Group (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Toà nhà Victoria Vinh, số 01, đường Quang Trung, TP Vinh, tỉnh Nghệ An | Tầng 26 | 1 năm | 103,00 | Từ ngày 20/04/2022 đến 20/04/2023 | 7.000.000 | Hợp đồng số 204/2022/HĐ ngày 20/04/2022 giữa Công ty CP Tập đoàn T&T và Công ty TNHH Một thành viên Tràng Thi - Nghệ An (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Toà nhà Viettel (Địa chỉ: Số 67, Đại lộ Lê Nin, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 2 | 2 năm | 103,00 | Từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2026 | 13.596.000 | Hợp đồng số VAM\_NAN\_C37\_HĐ\_2024\_01 giữa Công ty Quản lý tài sản Viettel và Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ C37 (Giá trên đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 3 | 1 năm | 67,00 | Từ ngày 01/07/2023 đến 30/06/2024 | 8.107.000 | Hợp đồng số VAM\_NAN\_HANA\_HĐ\_2023\_01 giữa Công ty Quản lý tài sản Viettel và Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Quốc tế HANA (Giá trên đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tòa nhà Lũng Lô CT1 (Đường Hồ Xuân Hương, phường Vinh Tân, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 1 | 7,5 năm | 310,00 | Từ ngày 01/07/2018 đến 01/07/2021 | 21.700.000 | Hợp đồng số 02/2018/HĐTCC-LL ngày 01/6/2018 giữa Công ty CP Đầu tư phát triển Lũng Lô 2.1 và Công ty CP Thương mại và Công nghiệp Thành Đạt (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/02/2024 đến 01/02/2026 | 24.800.000 |
| Tòa nhà Sơn Nam (Địa chỉ: Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 2 | 3 năm | 36,00 | Từ ngày 15/02/2025 đến 14/02/2028 | 3.960.000 | Hợp đồng số 1B/HĐTVP/SN/2023 ngày 02/05/2023 giữa Công ty TNHH Vận tải Quốc tế Sơn Nam và Công ty TNHH Công nghiệp và Thương mại NAVICO (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tòa nhà Trung Đức (Địa chỉ: Số 02, đường Lê Lợi, phường Hưng Bình, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An) | Tầng 2 | 3 năm | 119,00 | Từ ngày 15/10/2023 đến 14/10/2025 | 16.362.500 | Hợp đồng số 16.4/HĐ/2023 ngày 08/09/2023 giữa Công ty CP Xây dựng Trung Đức và Công ty CP Golden Media Entertainmnent (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 15/10/2025 đến 15/10/2026 | 17.998.750 |
| Từ ngày 15/10/2025 đến 15/10/2026 | 17.998.750 |
| Tòa nhà Trung tâm thương mại Hưng Nguyên (Địa chỉ: Khối 09, thị trấn Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An) | Tầng 1 | 5 năm | 100,00 | Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2025 | 16.500.000 | Hợp đồng số 12/2023/HĐT/BIDV.TVI-THE HGROUP VIET NAM ngày 07/12/2023 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành Vinh (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 1 | 5 năm | 283,60 | Từ ngày 18/12/2024 đến 17/12/2029 | 32.000.000 | Hợp đồng số 03/24-HĐT ngày 18/11/2024 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 1 | 5 năm | 124,00 | Từ ngày 10/02/2025 đến 09/02/2028 | 15.000.000 | Hợp đồng cho thuê nhà ngày 10/02/2025 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và bà Đậu Thị Dung (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 2 | 1 năm | 400,00 | Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 | 36.000.000 | Hợp đồng số 01/2025/HĐHGROUP ngày 02/01/2025 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và Công ty TNHH Thương mại Huy Hoàng (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Tầng 2 | 3 năm | 200,00 | Từ ngày 10/02/2025 đến 10/02/2028 | 8.000.000 | Hợp đồng số 01/HĐKT/2023 ngày 11/01/2025 giữa Công ty TNHH THE HGROUP Việt Nam và bà Thái Khánh Linh (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |

Từ kết quả điều tra, tổng hợp thông tin thu thập được, đơn vị tư vấn thực hiện phân tích, đánh giá từ đó lựa chọn, áp dụng các phương pháp định giá đất phù hợp để xác định giá đất cho thửa đất cần định giá.

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

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

- Phương pháp so sánh;

- Phương pháp thu nhập;

- Phương pháp thặng dư;

- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Căn cứ vào mục đích sử dụng đất, đặc điểm của thửa 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 thửa 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”.*

Qua kết quả điều tra, khảo sát, thu thập thông tin cho thấy trên địa bàn phường Nghi Hương và các xã, phường lân cận tại thành phố Vinh trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước không có thông tin về tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất (đất thương mại, dịch vụ), tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất (như vị trí, quy mô, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng…) đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá với thửa đất cần định giá. Do đó, đơn vị tư vấn đánh giá thửa đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh để xác định giá đất.

**- Phương pháp thu nhập:**

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

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

Tại thời điểm định giá, thửa đất cần định giá chưa thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hiện trạng đất trống cho nên thửa đất cần định giá chưa phát sinh các khoản thu nhập và chi phí từ việc sử dụng đất do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

**- Phương pháp thặng dư:**

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

Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp thặng dư được quy định tại điểm c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau: *“Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án”.*

Thửa 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. Mặt khác, căn cứ hồ sơ, tài liệu được cung cấp, đơn vị tư vấn nhận thấy thửa đất cần định giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng để ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án. Do đó, thửa đất cần định giá đủ điều kiện áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

**- Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất:**

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

Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được quy định tại điểm d Khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 như sau: *“Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh”.* Đơn vị tư vấn không áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do thửa đất cần định giá thuộc trường hợp Nhà nước cho thuê đất.

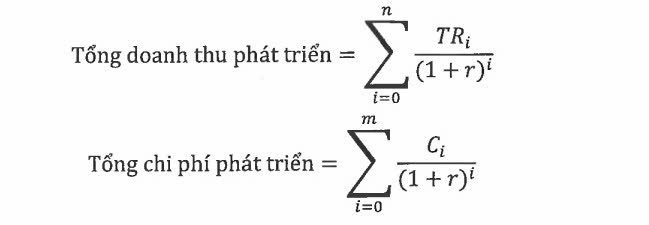
**Phương pháp định giá đất đề xuất áp dụng:** Phương pháp thặng dư.

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá | = | Tổng doanh thu phát triển | - | Tổng chi phí phát triển |

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

****

Trong đó:

- Tri là doanh thu năm thứ i của dự án;

- Ci là chi phí năm thứ i của dự án;

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);

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

- r là tỷ lệ chiết khấu.

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

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

- Công văn số 2085/ NNHO.NA-KHRR ngày 16/07/2024; Công văn số 2953/NNHO.NA-KHRR ngày 01/11/2024; Công văn số 286/NNHO.NA-KHRR ngày 10/02/2025; Công văn số 951/NNHO.NA-KHRR ngày 17/04/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 744/BIDV.NA-KHTC ngày 17/07/2024; Công văn số 1650/BIDV.NA-KHTC ngày 14/11/2024; Công văn số 393/BIDV.NA-KHTC ngày 20/03/2025 và Công văn số 648/BIDV.NA-KHTC ngày 17/04/2025 của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 627/CV-CNNA13 ngày 17/07/2024; Công văn số 982/CV-CNNA13 ngày 15/11/2024; Công văn số 249/ CV-CNNA-TCTH ngày 28/04/2025 và Công văn số 328/CV-CNNA-TCTH ngày 04/06/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An.

- Công văn số 1171/NAN-KT ngày 16/07/2024; Công văn số 1865/NAN-KT ngày 08/11/2024; Công văn số 190/NAN-KT ngày 11/02/2025 và Công văn số 522/NAN-KT ngày 17/04/2025 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 (từ 01 đến 03 năm) bình quân** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Quý 2**  **năm 2024** | **Quý 3**  **năm 2024** | **Quý 4**  **năm 2024** | **Quý 1**  **năm 2025** |
| 1 | Ngân hàng Agribank chi nhánh Nghệ An | 8,50% | 8,00% | 8,00% | 8,50% | 8,25% |
| 2 | Ngân hàng BIDV chi nhánh Nghệ An | 11,00% | 11,00% | 9,70% | 9,70% | 10,35% |
| 3 | Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Nghệ An | 14,00% | 12,50% | 12,00% | 12,00% | 12,63% |
| 4 | Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Nghệ An | 7,80% | 7,80% | 7,80% | 7,80% | 7,80% |
|  | **Bình quân** |  |  |  |  | **9,76%** |

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 2/2024 đến quý 1/2025) là: 9,76%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chiết khấu là 9,76% trong phương án xác định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định và trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

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

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

Thửa đất cần định giá là thửa đất số 311, tờ bản đồ số 11 tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê tại Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 19/11/2024.

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

+ Diện tích: 5.148,6 m2;

+ Mật độ xây dựng khoảng: 60%;

+ Tầng cao xây dựng: 18 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất khoảng: 6,0 lần.

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

DTsàn XD = Diện tích thửa đất x Mật độ xây dựng x Tầng cao tối đa

= 5.148,6 m2 x 60% x 18 tầng = 55.604,88 m2sàn.

*(Trong đó: diện tích sàn xây dựng tầng 1 là 3.089,16 m2sàn và tổng diện tích sàn xây dựng tầng 2 trở lên là 52.515,72 m2sàn)*

**b) Ước tính tổng doanh thu phát triển**

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

**\*) Ước tính giá thuê mặt bằng:**

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

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

*- Giá thuê mặt bằng thương mại dịch vụ tầng 1:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Đặc điểm BĐS** | **Tài sản định giá** | **Tài sản so sánh** | | |
| **Tài sản so sánh**  **số 1** | **Tài sản so sánh**  **số 2** | **Tài sản so sánh**  **số 3** |
| 1 | Nguồn tin |  | Hợp đồng số 3005/2024/HĐTMB ngày 30/05/2024 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng Điện Bích Hạnh | Hợp đồng số 12/2023/HĐT/BIDV  .TVI-THE HGROUP VIETNAM ngày 07/12/2023 giữa Công ty TNHH THE HGROUP VIỆT Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Thành Vinh | Hợp đồng số 3103/2023/HĐTMB ngày 31/03/2023 giữa Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty CP Giao nhận Vận tải Con Ong |
| 2 | Thời hạn thuê |  | Từ ngày 01/06/2024 đến 30/05/2027 | Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2028 | Từ ngày 31/03/2023 đến 30/04/2026 |
| 3 | Pháp lý | Hợp đồng thuê | Hợp đồng thuê | Hợp đồng thuê | Hợp đồng thuê |
| 4 | Vị trí, địa điểm | Tòa nhà TMDV nằm tiếp giáp đường Nguyễn Sinh Cung, phường Nghi Hương, thành phố Vinh | Toà nhà An Phát Complex, Đại lộ Vinh - Cửa Lò, phường Nghi Phú, thành phố Vinh Vinh, tỉnh Nghệ An | Toà nhà Hưng Nguyên Center, Quốc lộ 46, thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An | Toà nhà Kuchen, Đại lộ Vinh - Cửa Lò, phường Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An |
| 5 | Diện tích thuê | Diện tích bố trí linh hoạt, phù hợp với nhu cầu của bên thuê | 28 m2 | 100 m2 | 47 m2 |
| 6 | Tầng thuê | Tầng 1 | Tầng 1 | Tầng 1 | Tầng 5 |
| 7 | Quy mô tòa nhà | Tòa nhà 18 tầng; vật liệu xây dựng và hoàn thiện chất lượng cao, kiến trúc hiện đại | Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt | Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt | Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt |
| 8 | Mục đích sử dụng | Cho thuê văn phòng, mặt bằng TMDV | Cho thuê văn phòng | Cho thuê văn phòng, mặt bằng TMDV | Cho thuê văn phòng |
| 9 | Tình trạng giao dịch | Cần thẩm định | Đã cho thuê | Đã cho thuê | Đã cho thuê |
| 10 | Giá thuê (đồng/tháng) |  | 4.200.000  (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) | 16.500.000  (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) | 7.562.500  (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| 11 | Đơn giá thuê (đồng/m2/tháng) |  | 150.000 | 165.000 | 160.904 |
| 12 | Đơn giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT (đồng/m2/tháng) |  | 150.000 | 150.000 | 146.277 |

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

*(Diện tích thuê tại tòa nhà có thể được bên cho thuê phân bổ theo mục đích và công năng sử dụng của bên thuê mà có thể cho thuê toàn bộ mặt bằng hoặc chia nhỏ diện tích (vd: bên thuê có thể cần diện tích lớn để kinh doanh khu vui chơi giải trí, phòng tập... hoặc diện tích nhỏ để làm văn phòng đại diện, phòng trưng bày sản phẩm...), do đó đơn vị tư vấn đề xuất không đưa tiêu chí diện tích thuê vào so sánh, điều chỉnh).*

Nguyên tắc điều chỉnh:

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

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

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

Chi tiết tại bảng điều chỉnh như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Yếu tố so sánh** | **Tài sản cần định giá** | **Tài sản so sánh số 1** | **Tài sản so sánh số 2** | **Tài sản so sánh số 3** |
| **I** | **Mức giá ước tính (đồng/m2/tháng)** |  | **150.000** | **150.000** | **146.277** |
| **1** | **Vị trí** | **Tiếp giáp đường Nguyễn Sinh Cung, phường Nghi Hương, thành phố Vinh (Khu vực trung tâm thị xã Cửa Lò cũ). Cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 18km** | **Tiếp giáp đường Đại lộ Vinh – Cửa Lò, phường Nghi Phú, thành phố Vinh. Gần khu vực trung tâm thành phố, dễ tiếp cận, thuận lợi di chuyển và giao dịch** | **Tiếp giáp đường Quốc lộ 46, thị trấn Hưng Nguyên, huyện Hưng Nguyên. Gần trung tâm hành chính huyện, cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 4km** | **Tiếp giáp đường Đại lộ Vinh – Cửa Lò, phường Nghi Phú, thành phố Vinh. Gần khu vực trung tâm thành phố, dễ tiếp cận, thuận lợi di chuyển và giao dịch** |
|  | Đánh giá |  | Tốt hơn | Tương đồng | Tốt hơn |
|  | Tỷ lệ | 100% | 105% | 100% | 105% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | -4,76% | 0,00% | -4,76% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | -7.140 | 0 | -6.963 |
| **2** | **Tầng thuê** | **Tầng 1** | **Tầng 1** | **Tầng 1** | **Tầng 5** |
|  | Đánh giá |  | Tương đồng | Tương đồng | Kém hơn |
|  | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 80% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 25,00% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 36.569 |
| **3** | **Diện tích thuê** |  | **28 m2** | **100 m2** | **47 m2** |
|  |  | Diện tích bố trí linh hoạt, phù hợp với nhu cầu của bên thuê | Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sàn kinh doanh thương mại | Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sàn kinh doanh thương mại | Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sàn kinh doanh thương mại |
|  | Đánh giá |  | Tương đồng | Tương đồng | Tương đồng |
|  | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 0 |
| **4** | **Quy mô tòa nhà** | **Tòa nhà 18 tầng; vật liệu xây dựng và hoàn thiện chất lượng cao, kiến trúc hiện đại** | **Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt** | **Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt** | **Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt** |
|  | 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/m2/tháng) |  | 16.665 | 16.665 | 16.251 |
| **5** | **Tiện nghi toà nhà** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** |
|  | 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/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 0 |
| **6** | **Khuôn viên** | **Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe được quy hoạch rộng rãi** | **Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe rộng rãi** | **Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe rộng rãi** | **Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe rộng rãi** |
|  | Đánh giá |  | Tương đồng | Tương đồng | Tương đồng |
|  | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 0 |
| **7** | **Tiện ích xung quanh, giao thông công cộng** | **Nằm trong khu du lịch biển, xung quanh chủ yếu là các loại hình kinh doanh dịch vụ lưu trú; ít loại hình giao thông công cộng đi qua** | **Khu vực tập trung nhiều loại hình kinh doanh buôn bán; gần các điểm xe bus; gần các ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua** | **Khu vực trung tâm huyện; gần chợ, xung quanh có một số loại hình kinh doanh buôn bán tập trung; ít loại hình giao thông công cộng đi qua** | **Khu vực tập trung nhiều loại hình kinh doanh buôn bán; gần các điểm xe bus; gần các ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua** |
|  | Đánh giá |  | Tốt hơn | Tương đồng | Tốt hơn |
|  | Tỷ lệ | 100% | 105% | 100% | 105% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | -4,76% | 0,00% | -4,76% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | -7.140 | 0 | -6.963 |
| **II** | **Mức giá chỉ dẫn (đồng/m2/tháng)** |  | **152.385** | **166.665** | **185.172** |
| **III** | **Giá thuê của tài sản cần định giá (đồng/m2/tháng)** |  |  | **168.074** |  |
| **IV** | **Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản cần định giá với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh** |  | **10,30%** | **-9,23%** | **0,85%** |

Sau khi phân tích thị trường và đặc điểm tài sản cần định giá, đơn vị tư vấn đề xuất lấy mức giá bình quân của 3 tài sản so sánh là: 168.074 đồng/m2/tháng làm mức giá thuê mặt bằng thương mại dịch vụ tầng 1 thuộc tòa nhà 18 tầng tại thửa đất cần định giá.

*- Giá thuê mặt bằng thương mại dịch vụ từ tầng 2 trở lên:*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Đặc điểm BĐS** | **Tài sản định giá** | **Tài sản so sánh** | | |
| **Tài sản so sánh**  **số 1** | **Tài sản so sánh**  **số 2** | **Tài sản so sánh**  **số 3** |
| 1 | Nguồn tin |  | Hợp đồng số 0111/2024/HĐTMB ngày 01/11/2024 giữa Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường An Phát và Công ty CP CD68 | Hợp đồng số 3103/2023/HĐTMB ngày 31/03/2023 giữa Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty CP Giao nhận Vận tải Con Ong | Hợp đồng số VAM\_NAN\_C37 \_HĐ\_2024\_01 giữa Công ty Quản lý tài sản Viettel và Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ C37 |
| 2 | Thời hạn thuê |  | Từ ngày 01/11/2024 đến 30/10/2026 | Từ ngày 31/03/2023 đến 30/04/2026 | Từ ngày 01/10/2024 đến 30/09/2026 |
| 3 | Pháp lý | Pháp lý họp lệ | Hợp đồng thuê | Hợp đồng thuê | Hợp đồng thuê |
| 4 | Vị trí, địa điểm | Tòa nhà TMDV nằm tiếp giáp đường Nguyễn Sinh Cung, phường Nghi Hương, thành phố Vinh | Toà nhà An Phát Complex, Đại lộ Vinh - Cửa Lò, phường Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An | Toà nhà Kuchen, Đại lộ Vinh - Cửa Lò, phường Nghi Phú, TP Vinh, tỉnh Nghệ An | Toà nhà Viettel, Đại lộ Lê Nin, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An |
| 5 | Diện tích thuê | Diện tích bố trí linh hoạt, phù hợp với nhu cầu của bên thuê | 42 m2 | 47 m2 | 103 m2 |
| 6 | Tầng thuê | Tầng 2-18 | Tầng 4 | Tầng 5 | Tầng 2 |
| 7 | Quy mô tòa nhà | Tòa nhà 18 tầng; vật liệu xây dựng và hoàn thiện chất lượng cao, kiến trúc hiện đại | Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt | Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt | Tòa nhà 9 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt |
| 8 | Mục đích sử dụng | Cho thuê văn phòng, mặt bằng thương mại dịch vụ | Cho thuê văn phòng | Cho thuê văn phòng | Cho thuê văn phòng |
| 9 | Tình trạng giao dịch | Cần thẩm định | Đã cho thuê | Đã cho thuê | Đã cho thuê |
| 10 | Giá thuê (đồng/tháng) |  | 6.000.000  (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) | 7.562.500  (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) | 13.596.000  (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| 11 | Đơn giá thuê (đồng/m2/tháng) |  | 142.857 | 160.904 | 132.000 |
| 12 | Đơn giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT (đồng/m2/tháng) |  | 142.857 | 146.277 | 120.000 |

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

*(Diện tích thuê tại tòa nhà có thể được bên cho thuê phân bổ theo mục đích và công năng sử dụng của bên thuê mà có thể cho thuê toàn bộ mặt bằng hoặc chia nhỏ diện tích (vd: bên thuê có thể cần diện tích lớn để kinh doanh khu vui chơi giải trí, phòng tập... hoặc diện tích nhỏ để làm văn phòng đại diện, phòng trưng bày sản phẩm...), do đó đơn vị tư vấn đề xuất không đưa tiêu chí diện tích thuê vào so sánh, điều chỉnh).*

Nguyên tắc điều chỉnh:

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

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

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

Chi tiết tại bảng điều chỉnh như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Yếu tố so sánh** | **Tài sản cần định giá** | **Tài sản so sánh số 1** | **Tài sản so sánh số 2** | **Tài sản so sánh số 3** |
| **I** | **Mức giá ước tính (đồng/m2/tháng)** |  | **142.857** | **146.277** | **120.000** |
| **1** | **Vị trí** | **Tiếp giáp đường Nguyễn Sinh Cung, phường Nghi Hương, thành phố Vinh (Khu vực trung tâm thị xã Cửa Lò cũ). Cách trung tâm thành phố Vinh khoảng 18km** | **Tiếp giáp đường Đại lộ Vinh – Cửa Lò, phường Nghi Phú, thành phố Vinh. Gần khu vực trung tâm thành phố, dễ tiếp cận, thuận lợi di chuyển và giao dịch** | **Tiếp giáp đường Đại lộ Vinh – Cửa Lò, phường Nghi Phú, thành phố Vinh. Gần khu vực trung tâm thành phố, dễ tiếp cận, thuận lợi di chuyển và giao dịch** | **Tiếp giáp đường Đại lộ Lê Nin, phường Hà Huy Tập, thành phố Vinh. Gần khu vực trung tâm thành phố, dễ tiếp cận, thuận lợi di chuyển và giao dịch** |
|  | Đánh giá |  | Tốt hơn | Tốt hơn | Tốt hơn |
|  | Tỷ lệ | 100% | 105% | 105% | 105% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | -4,76% | -4,76% | -4,76% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | -6.800 | -6.963 | -5.712 |
| **2** | **Tầng thuê** | **Tầng 2-18** | **Tầng 4** | **Tầng 5** | **Tầng 2** |
|  | 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/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 0 |
| **3** | **Diện tích thuê** |  | **42 m2** | **47 m2** | **103 m2** |
|  |  | Diện tích bố trí linh hoạt, phù hợp với nhu cầu của bên thuê | Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sàn kinh doanh thương mại | Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sàn kinh doanh thương mại | Diện tích thuê phổ biến trên thị trường, phù hợp làm văn phòng, sàn kinh doanh thương mại |
|  | Đánh giá |  | Tương đồng | Tương đồng | Tương đồng |
|  | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 100% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 0 |
| **4** | **Quy mô tòa nhà** | **Tòa nhà 18 tầng; vật liệu xây dựng và hoàn thiện chất lượng cao, kiến trúc hiện đại** | **Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt** | **Tòa nhà 6 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt** | **Tòa nhà 9 tầng; vật liệu xây dựng, hoàn thiện chất lượng tốt** |
|  | Đánh giá |  | Kém hơn | Kém hơn | Kém hơn |
|  | Tỷ lệ | 100% | 90% | 90% | 92% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | 11,11% | 11,11% | 8,70% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | 15.871 | 16.251 | 10.440 |
| **5** | **Tiện nghi toà nhà** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** | **Điện, nước, thông tin, hệ thống phòng cháy chữa cháy đầy đủ; có hệ thống thang máy** |
|  | 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/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 0 |
| **6** | **Khuôn viên** | **Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe được quy hoạch rộng rãi** | **Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe được rộng rãi** | **Khuôn viên, khoảng lùi rộng; chỗ để xe được rộng rãi** | **Khuôn viên, khoảng lùi hẹp; bãi đỗ xe hạn chế, tận dụng vỉa hè làm bãi đỗ xe** |
|  | Đánh giá |  | Tương đồng | Tương đồng | Kém hơn |
|  | Tỷ lệ | 100% | 100% | 100% | 98% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | 0,00% | 0,00% | 2,04% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | 0 | 0 | 2.448 |
| **7** | **Tiện ích xung quanh, giao thông công cộng** | **Nằm trong khu du lịch biển, xung quanh chủ yếu là các loại hình kinh doanh dịch vụ lưu trú; ít loại hình giao thông công cộng đi qua** | **Khu vực tập trung nhiều loại hình kinh doanh buôn bán; gần các điểm xe bus; gần các ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua** | **Khu vực tập trung nhiều loại hình kinh doanh buôn bán; gần các điểm xe bus; gần các ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua** | **Khu vực tập trung nhiều loại hình kinh doanh buôn bán; gần các điểm xe bus; gần các ngân hàng, trung tâm thương mại; có nhiều loại hình giao thông công cộng đi qua** |
|  | Đánh giá |  | Tốt hơn | Tốt hơn | Tốt hơn |
|  | Tỷ lệ | 100% | 105% | 105% | 105% |
|  | Tỷ lệ điều chỉnh |  | -4,76% | -4,76% | -4,76% |
|  | Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng) |  | -6.800 | -6.963 | -5.712 |
| **II** | **Mức giá chỉ dẫn (đồng/m2/tháng)** |  | **145.128** | **148.603** | **121.464** |
| **III** | **Giá thuê của tài sản cần định giá (đồng/m2/tháng)** |  |  | **138.398** |  |
| **IV** | **Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản cần định giá với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh** |  | **-4,64%** | **-6,87%** | **13,94%** |

Sau khi phân tích thị trường và đặc điểm tài sản cần định giá, đơn vị tư vấn đề xuất lấy mức giá bình quân của 3 tài sản so sánh là 138.398 đồng/m2/tháng làm mức giá thuê mặt bằng thương mại dịch vụ từ tầng 2 trở lên thuộc tòa nhà 18 tầng tại thửa đất cần định giá.

*- Tỷ lệ thương phẩm:*

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

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

+ Tham khảo Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định cụ thể các yếu tố để ước tính tổng doanh thu phát triển, ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất khi xác định theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa quy định: Tỷ lệ bán hàng, kinh doanh dịch vụ, sản phẩm đối với dự án công trình thương mại, dịch vụ, văn phòng, bãi đỗ xe, và khu vui chơi giải trí xác định theo diện tích sử dụng. Trường hợp dự án chưa xác định được diện tích sử dụng thì diện tích sử dụng được xác định bằng 75% diện tích sàn xây dựng.

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

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

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

DT1 năm = Diện tích sàn xây dựng x Tỷ lệ thương phẩm x Giá thuê x 12 tháng

Kết quả ước tính:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Vị trí thuê** | **Diện tích sàn xây dựng**  **(m2sàn)** | **Tỷ lệ thương phẩm** | **Giá thuê**  **(đ/m2/tháng)** | **Thành tiền**  **(đồng)** |
|  | *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)=(2)\*(3)\*(4)\*12* |
| 1 | Tầng 1 | 3.089,16 | 75% | 168.074 | 4.672.867.301 |
| 2 | Tầng 2-18 | 52.515,72 | 75% | 138.398 | 65.412.635.549 |
|  | **Tổng cộng** | **55.604,88** |  |  | **70.085.502.850** |

**\*) Mức biến động của giá thuê mặt bằng:**

Tại điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định:

*“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 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 áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;*

*Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;”.*

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

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

g = - 1

Trong đó:

- *P0: giá trị đầu kì của hợp đồng thuê;*

- *Pn: giá trị cuối kì của hợp đồng thuê;*

- *n: số năm theo hợp đồng*

Các thông tin thu thập được cụ thể như sau:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tên toà nhà** | **Thời gian thuê** | **Diện tích (m²)** | **Giá thuê (đ/tháng)** | | **Mức biến động giá hàng năm** | **Nguồn thông tin** |
| Tòa nhà An Phát Complex | 3 năm | 28,00 | Từ ngày 01/06/2024 đến 30/05/2025 | 4.000.000 | 3,31% | Hợp đồng số 3005/2024/HĐTMB ngày 30/05/2024 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng Điện Bích Hạnh (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/06/2025 đến 30/05/2026 | 4.200.000 |
| Từ ngày 01/06/2026 đến 30/05/2027 | 4.410.000 |
| Tòa nhà An Phát Complex | 2 năm | 80,00 | Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024 | 11.500.000 | 4,90% | Hợp đồng số 1612/2023/HĐTMB ngày 16/12/2023 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty Cổ phần TMDV và Xuất nhập khẩu Phát An Khang và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHĐ ngày 16/12/2024 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/01/2025 đến 01/01/2026 | 12.650.000 |
| Tòa nhà An Phát Complex | 2 năm | 85,00 | Từ ngày 01/07/2022 đến 30/06/2023 | 12.000.000 | 3,92% | Hợp đồng số 01-T7/2022/HĐTMB ngày 24/06/2022 giữa Công ty TNHH SX&TM Trường An Phát và Công ty TNHH SMC CORPORATION (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/07/2023 đến 30/06/2024 | 12.960.000 |
| Tòa nhà An Phát Complex | 2 năm | 42,00 | Từ ngày 01/11/2024 đến ngày 30/10/2025 | 6.000.000 | 2,96% | Hợp đồng số 0111/2024/HĐTMB ngày 01/11/2024 giữa Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Trường An Phát và Công ty CP CD68 (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/11/2025 đến ngày 30/10/2026 | 6.360.000 |
| Tòa nhà An Phát Complex | 2 năm | 42,00 | Từ ngày 01/08/2024 đến 31/07/2025 | 6.000.000 | 2,96% | Hợp đồng số 3007/2024/HĐTMB ngày 30/07/2024 giữa Công ty TNHH SX & TM Trường An Phát và Công ty TNHH Vật tư Kim khí và Xây dựng An Phát (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/08/2025 đến 31/07/2026 | 6.360.000 |
| Toà nhà Golden City | 3 năm | 68,70 | Từ ngày 07/09/2022 đến 06/09/2023 | 12.366.000 | 6,56% | Hợp đồng số 01/B3.1/2022/OFFICE ngày 07/09/2022 giữa Công ty CP Golden Sun và Công ty TNHH DOPE ECOMMEREE (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 07/09/2023 đến 06/09/2024 | 13.602.600 |
| Từ ngày 07/09/2024 đến 06/09/2025 | 14.962.860 |
| Toà nhà Golden City | 3 năm | 339,47 | Từ ngày 13/03/2023 đến 12/03/2024 | 74.683.400 | 6,56% | Hợp đồng số 01/B3.1/2022/OFFICE ngày 07/09/2022 giữa Công ty CP Golden Sun và Công ty TNHH DOPE ECOMMEREE (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 13/03/2024 đến 12/03/2025 | 82.151.740 |
| Từ ngày 13/03/2025 đến 13/03/2026 | 90.366.914 |
| Toà nhà Hiền Hoà Building | 3 năm | 111,00 | Từ ngày 13/05/2025 đến 12/05/2027 | 9.990.000 | 3,23% | Hợp đồng thuê văn phòng ngày 26/04/2025 giữa Công ty TNHH Thiết bị điện và chiếu sáng Hiền Hoà và Công ty TNHH Green Star Media (Giá thuê chưa bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 13/05/2027 đến 13/05/2028 | 10.989.000 |
| Toà nhà Dầu khí Nghệ An | 2 năm | 48,00 | Từ ngày 12/03/2024 đến 11/03/2025 | 4.320.000 | 5,41% | Hợp đồng số 05/2024/HĐTMB/PAMC-ASK ngày 08/03/2024 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam và Công ty TNHH ASK Quốc tế (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 12/03/2025 đến 11/03/2026 | 4.800.000 |
| Từ ngày 10/04/2025 đến 09/04/2026 | 3.740.000 |
| Toà nhà Kuchen | 3 năm | 47,00 | Từ ngày 31/03/2023 đến 30/03/2025 | 6.875.000 | 3,23% | Hợp đồng số 3103/2023/HĐTMB ngày 31/03/2023 giữa Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đồng Tâm và Chi nhánh Công ty CP Giao nhận Vận tải Con Ong (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 31/03/2025 đến 30/03/2026 | 7.562.500 |
| Tòa nhà Lũng Lô CT1 | 7,5 năm | 310,00 | Từ ngày 01/07/2018 đến 01/07/2021 | 21.700.000 | 1,80% | Hợp đồng số 02/2018/HĐTCC-LL ngày 01/6/2018 giữa Công ty CP Đầu tư phát triển Lũng Lô 2.1 và Công ty CP Thương mại và Công nghiệp Thành Đạt và Phụ lục hợp đồng số 01/2024/PLHĐTCC-LL ngày 01/02/2024 (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 01/02/2024 đến 01/02/2026 | 24.800.000 |
| Tòa nhà Trung Đức | 3 năm | 119,00 | Từ ngày 15/10/2023 đến 14/10/2025 | 16.362.500 | 3,23% | Hợp đồng số 16.4/HĐ/2023 ngày 08/09/2023 giữa Công ty CP Xây dựng Trung Đức và Công ty CP Golden Media Entertainmnent (Giá thuê đã bao gồm thuế GTGT) |
| Từ ngày 15/10/2025 đến 15/10/2026 | 17.998.750 |
| **Mức biến động giá thuê mặt bằng bình quân hàng năm** | | | | | **4,01%** |  |

Mức biến động giá thuê mặt bằng bình quân hàng năm từ các hợp đồng cho thuê nêu trên là 4,01%. Đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá thuê là 4,01%/năm trong phương án xác định giá đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An xem xét, quyết định trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định.

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

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại mục 2.2 khoản 2 Điều 2 quy định các chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển đối với khu đất thực hiện dự án cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, kho xưởng, bãi gửi xe và các loại hình dịch vụ khác như sau:

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

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

- Tỷ lệ lấp đầy:

+ Trong thời gian thực hiện xây dựng: 0%;

+ Năm đầu tiên sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 60%;

+ Năm thứ hai sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 70%;

+ Năm thứ ba sau khi kết thúc thời gian xây dựng: 80%;

+ Từ năm thứ tư sau khi kết thúc thời gian xây dựng đến hết thời hạn sử dụng đất: 90%.

**\*) Chi phí quản lý vận hành:**

Căn cứ Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND tỉnh Nghệ An về việc quy định một số nội dung khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Tại mục 2.1 khoản 2 Điều 2 quy định: Chi phí quản lý vận hành đối với loại hình cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình thương mại, dịch vụ khác bằng 10% tổng doanh thu trước thuế (của thửa đất, khu đất cần định giá).

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



Trong đó:

- TRi là doanh thu năm thứ i của dự án;

- r là tỷ lệ chiết khấu;

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm).

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Năm**  **dự án** | **Thu nhập dự kiến** | **Tỷ lệ lấp đầy** | **Thu nhập hàng năm** | **Chi phí quản lý vận hành** | **Thu nhập ròng hàng năm** | **Hệ số chiết khấu** | **Doanh thu hàng năm quy về thời điểm định giá** |
|
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)=(2)\*(3)* | *(5)=10%\*(4)* | *(6)=(4)-(5)* | *(7)* | *(8)=(6)\*(7)* |
| 1 | 70.085.502.850 | 0% | 0 | 0 | 0 | 0,91108 | 0 |
| 2 | 72.895.931.514 | 60% | 43.737.558.908 | 4.373.755.891 | 39.363.803.017 | 0,83006 | 32.674.318.332 |
| 3 | 75.819.058.368 | 70% | 53.073.340.858 | 5.307.334.086 | 47.766.006.772 | 0,75625 | 36.123.042.621 |
| 4 | 78.859.402.609 | 80% | 63.087.522.087 | 6.308.752.209 | 56.778.769.878 | 0,68901 | 39.121.140.234 |
| 5 | 82.021.664.653 | 90% | 73.819.498.188 | 7.381.949.819 | 66.437.548.369 | 0,62774 | 41.705.506.613 |
| 6 | 85.310.733.406 | 90% | 76.779.660.065 | 7.677.966.007 | 69.101.694.058 | 0,57192 | 39.520.640.866 |
| 7 | 88.731.693.815 | 90% | 79.858.524.434 | 7.985.852.443 | 71.872.671.991 | 0,52106 | 37.449.974.468 |
| 8 | 92.289.834.737 | 90% | 83.060.851.263 | 8.306.085.126 | 74.754.766.137 | 0,47473 | 35.488.330.128 |
| 9 | 95.990.657.110 | 90% | 86.391.591.399 | 8.639.159.140 | 77.752.432.259 | 0,43252 | 33.629.482.001 |
| 10 | 99.839.882.460 | 90% | 89.855.894.214 | 8.985.589.421 | 80.870.304.793 | 0,39406 | 31.867.752.307 |
| 11 | 103.843.461.747 | 90% | 93.459.115.572 | 9.345.911.557 | 84.113.204.015 | 0,35902 | 30.198.322.505 |
| 12 | 108.007.584.563 | 90% | 97.206.826.107 | 9.720.682.611 | 87.486.143.496 | 0,32709 | 28.615.842.676 |
| 13 | 112.338.688.704 | 90% | 101.104.819.834 | 10.110.481.983 | 90.994.337.851 | 0,29801 | 27.117.222.623 |
| 14 | 116.843.470.121 | 90% | 105.159.123.109 | 10.515.912.311 | 94.643.210.798 | 0,27151 | 25.696.578.164 |
| 15 | 121.528.893.273 | 90% | 109.376.003.946 | 10.937.600.395 | 98.438.403.551 | 0,24737 | 24.350.707.886 |
| 16 | 126.402.201.893 | 90% | 113.761.981.704 | 11.376.198.170 | 102.385.783.534 | 0,22537 | 23.074.684.035 |
| 17 | 131.470.930.189 | 90% | 118.323.837.170 | 11.832.383.717 | 106.491.453.453 | 0,20533 | 21.865.890.138 |
| 18 | 136.742.914.490 | 90% | 123.068.623.041 | 12.306.862.304 | 110.761.760.737 | 0,18707 | 20.720.202.581 |
| 19 | 142.226.305.361 | 90% | 128.003.674.825 | 12.800.367.483 | 115.203.307.342 | 0,17044 | 19.635.251.703 |
| 20 | 147.929.580.206 | 90% | 133.136.622.185 | 13.313.662.219 | 119.822.959.966 | 0,15528 | 18.606.109.224 |
| 21 | 153.861.556.372 | 90% | 138.475.400.735 | 13.847.540.074 | 124.627.860.661 | 0,14147 | 17.631.103.448 |
| 22 | 160.031.404.783 | 90% | 144.028.264.305 | 14.402.826.431 | 129.625.437.874 | 0,12889 | 16.707.422.688 |
| 23 | 166.448.664.114 | 90% | 149.803.797.703 | 14.980.379.770 | 134.823.417.933 | 0,11743 | 15.832.313.968 |
| 24 | 173.123.255.545 | 90% | 155.810.929.991 | 15.581.092.999 | 140.229.836.992 | 0,10699 | 15.003.190.260 |
| 25 | 180.065.498.093 | 90% | 162.058.948.284 | 16.205.894.828 | 145.853.053.456 | 0,09748 | 14.217.755.651 |
| 26 | 187.286.124.566 | 90% | 168.557.512.109 | 16.855.751.211 | 151.701.760.898 | 0,08881 | 13.472.633.385 |
| 27 | 194.796.298.161 | 90% | 175.316.668.345 | 17.531.666.835 | 157.785.001.510 | 0,08091 | 12.766.384.472 |
| 28 | 202.607.629.718 | 90% | 182.346.866.746 | 18.234.686.675 | 164.112.180.071 | 0,07372 | 12.098.349.915 |
| 29 | 210.732.195.669 | 90% | 189.658.976.102 | 18.965.897.610 | 170.693.078.492 | 0,06716 | 11.463.747.152 |
| 30 | 219.182.556.716 | 90% | 197.264.301.044 | 19.726.430.104 | 177.537.870.940 | 0,06119 | 10.863.542.323 |
| 31 | 227.971.777.240 | 90% | 205.174.599.516 | 20.517.459.952 | 184.657.139.564 | 0,05575 | 10.294.635.531 |
| 32 | 237.113.445.507 | 90% | 213.402.100.956 | 21.340.210.096 | 192.061.890.860 | 0,05079 | 9.754.823.437 |
| 33 | 246.621.694.672 | 90% | 221.959.525.205 | 22.195.952.521 | 199.763.572.684 | 0,04627 | 9.243.060.508 |
| 34 | 256.511.224.628 | 90% | 230.860.102.165 | 23.086.010.217 | 207.774.091.948 | 0,04216 | 8.759.755.717 |
| 35 | 266.797.324.736 | 90% | 240.117.592.262 | 24.011.759.226 | 216.105.833.036 | 0,03841 | 8.300.625.047 |
| 36 | 277.495.897.458 | 90% | 249.746.307.712 | 24.974.630.771 | 224.771.676.941 | 0,03500 | 7.867.008.693 |
| 37 | 288.623.482.946 | 90% | 259.761.134.651 | 25.976.113.465 | 233.785.021.186 | 0,03188 | 7.453.066.475 |
| 38 | 300.197.284.612 | 90% | 270.177.556.151 | 27.017.755.615 | 243.159.800.536 | 0,02905 | 7.063.792.206 |
| 39 | 312.235.195.725 | 90% | 281.011.676.153 | 28.101.167.615 | 252.910.508.538 | 0,02647 | 6.694.541.161 |
| 40 | 324.755.827.074 | 90% | 292.280.244.367 | 29.228.024.437 | 263.052.219.930 | 0,02411 | 6.342.189.023 |
| 41 | 337.778.535.739 | 90% | 304.000.682.165 | 30.400.068.217 | 273.600.613.948 | 0,02197 | 6.011.005.488 |
| 42 | 351.323.455.022 | 90% | 316.191.109.520 | 31.619.110.952 | 284.571.998.568 | 0,02001 | 5.694.285.691 |
| 43 | 365.411.525.569 | 90% | 328.870.373.012 | 32.887.037.301 | 295.983.335.711 | 0,01823 | 5.395.776.210 |
| 44 | 380.064.527.744 | 90% | 342.058.074.970 | 34.205.807.497 | 307.852.267.473 | 0,01661 | 5.113.426.163 |
| 45 | 395.305.115.307 | 90% | 355.774.603.776 | 35.577.460.378 | 320.197.143.398 | 0,01514 | 4.847.784.751 |
| 46 | 411.156.850.430 | 90% | 370.041.165.387 | 37.004.116.539 | 333.037.048.848 | 0,01379 | 4.592.580.904 |
| 47 | 427.644.240.133 | 90% | 384.879.816.120 | 38.487.981.612 | 346.391.834.508 | 0,01256 | 4.350.681.441 |
| 48 | 444.792.774.162 | 90% | 400.313.496.746 | 40.031.349.675 | 360.282.147.071 | 0,01145 | 4.125.230.584 |
| 49 | 462.628.964.406 | 90% | 416.366.067.965 | 41.636.606.797 | 374.729.461.168 | 0,01043 | 3.908.428.280 |
| 50 | 481.180.385.879 | 90% | 433.062.347.291 | 43.306.234.729 | 389.756.112.562 | 0,00950 | 3.702.683.069 |
|  | **Tổng cộng** |  |  |  |  |  | **837.032.822.746** |

**c) Ước tính tổng chi phí phát triển**

Theo quy định tại khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ, các chi phí trong việc ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất cần định giá bao gồm:

- Các chi phí đầu tư xây dựng bao gồm:

+ Chi phí xây dưng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

+ 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;

+ Chi phí quản lý dự án;

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

+ Chi phí 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, bán hàng, chi phí quản lý vận hành;

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận 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.

**\*) Chi phí đầu tư xây dựng:**

***- Chi phí xây dựng:***

Tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ 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 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 thời điểm định giá đất, dự án được phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, chưa lập Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự toán xây dựng do đó đơn vị tư vấn căn cứ Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố (*ban hành kèm theo Quyết định số 409/QĐ – BXD ngày 11/04/2025*) để thực hiện ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng 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:



Trong đó:

S: suất vốn đầu tư sau điều chỉnh;

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

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

Ktg = Itt/ Iot

Itt: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm cần điều chỉnh suất vốn đầu tư;

Iot: chỉ số giá xây dựng tại thời điểm tính toán suất vốn đầu tư đã công bố.

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

STi: 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. STi 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.

***Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư:***

Thời điểm định giá đất là tại thời điểm quý 2 năm 2025, trong khi suất vốn đầu tư được công bố (*ban hành kèm theo Quyết định số 409/QĐ – BXD ngày 11/04/2025*) được tính toán tại mặt bằng quý 4 năm 2024 do đó thực hiện việc quy đổi suất vốn đầu tư từ thời điểm quý 4 năm 2024 về thời điểm quý 2 năm 2025. Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư về thời điểm tính toán được xác định bằng chỉ số giá xây dựng (*chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian)*. Tại thời điểm định giá, Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An chưa ban hành chỉ số giá xây dựng quý 2 năm 2025 do đó đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng chỉ số giá xây dựng quý 1 năm 2025 (quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá).

Tham khảo 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 và Quyết định số 1882/QĐ-SXD.BSTCSG ngày 14/04/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 1 năm 2025.

Trong đó các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số giá xây dựng được xác định theo nhóm công trình thuộc 5 loại công trình xây dựng *(công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông, công trình thủy lợi)* và theo 3 vùng (khu vực): Vùng 1 bao gồm thành phố Vinh (bao gồm cả thị xã Cửa Lò hiện nay đã nhập vào thành phố Vinh); các huyện: Hưng Nguyên, Nghi Lộc, Nam Đàn, Đô Lương, Yên Thành, Diễn Châu. Vùng 2 bao gồm thị xã Thái Hòa; thị xã Hoàng Mai; các huyện: Thanh Chương, Quỳnh Lưu, Tân Kỳ, Nghĩa Đàn, Anh Sơn. Vùng 3 bao gồm các huyện: Quỳ Hợp, Quỳ Châu, Quế Phong, Con Cuông, Tương Dương, Kỳ Sơn.

(Khu đất cần định giá thuộc địa bàn thành phố Vinh thuộc trường hợp áp dụng chỉ số giá xây dựng tại Vùng 1).

Chỉ số giá xây dựng quý 1 năm 2025 so với quý 4 năm 2024 được xác định như sau:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Loại công trình** | **Chỉ số giá xây dựng công trình (Vùng 1)** | | **CSG quý 1 năm 2025 so với quý 4 năm 2024** |
| **CSG quý 1 năm 2025 so với năm gốc 2020** | **CSG quý 4 năm 2024 so với năm gốc 2020** |
| Công trình hạ tầng kỹ thuật | 118,80 | 118,24 | 1,005 |
| Công trình Trụ sở cơ quan Nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội | 115,12 | 114,83 | 1,003 |

Trong đó:

- Chỉ số giá phần công trình hạ tầng kỹ thuật đề xuất bằng giá trị trung bình của chỉ số giá công trình thoát nước và chỉ số giá công trình đường nhựa asphan.

- Tập chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An công bố không có loại công trình thương mại, dịch vụ do đó đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng chỉ số giá xây dựng công trình Trụ sở cơ quan Nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội (loại công trình có kết cấu xây dựng tương đồng).

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Loại công trình** | **Suất vốn đầu tư BXD công bố**  **(đồng/m2)** | **Hệ số điều chỉnh vùng** | **Hệ số điều chỉnh về thời điểm tính toán** | **Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh**  **(đồng/m2)** | **Suất vốn đầu tư không bao gồm thuế GTGT**  **(đồng/m2)** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)=(3)\*(4)\*(5)* | *(7)=(6)/1,1* |
| 1 | Công trình hạ tầng kỹ thuật | 854.900 | 0,9890 | 1,005 | 849.724 | 772.476 |
| 2 | Công trình tòa nhà thương mại dịch vụ 18 tầng | 12.663.000 | 1,0160 | 1,003 | 12.904.205 | 11.731.095 |

Trong đó:

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật vận dụng Suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô < 20 ha là 8.549 triệu đồng/ha tương đương 854.900 đồng/m2 (Bảng 57, mục 13300.05).

- Suất vốn đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ 18 tầng vận dụng Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đa năng: 15 < số tầng ≤ 20 không có tầng hầm: 12.663.000 đồng/m2 sàn(Bảng 27, mục 11270.05).

Hệ số điều chỉnh về thời điểm tính toán quy định tại Bảng 100, Phần 4, Quyết định 409/QĐ – BXD ngày 11/04/2025 (áp dụng cho Vùng 3);

Chi phí xây dựng ước tính như sau:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Stt** | **Hạng mục** | **Đvt** | **Diện tích** | **Suất vốn đầu tư BXD công bố**  **(đồng/m2)** | **Thành tiền (đồng)** |
| *(1)* | *(2)* | *(3)* | *(4)* | *(5)* | *(6)=(4)\*(5)* |
| 1 | Công trình hạ tầng kỹ thuật | m2 | 5.148,60 | 772.476 | 3.977.169.934 |
| 2 | Công trình tòa nhà thương mại dịch vụ 18 tầng | m2 sàn | 55.604,88 | 11.731.095 | 652.306.129.744 |
|  | **Tổng cộng** |  |  |  | **656.283.299.678** |

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

Do thửa đất cần định giá thuộc trường hợp được phê duyệt phương án đấu giá do đó không xây dựng hồ sơ mời thầu, đồng thời hiện nay dự án chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định phê duyệt, chấp thuận chủ trương đầu tư cho nên đơn vị tư vấn áp dụng quy định tại mục 2.1.1 khoản 2 Điều 2 Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND để xác định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng.

Thửa đất thực hiện dự án có quy mô 5.148,6 m2 thuộc trường hợp áp dụng đối với dự án có quy mô dưới 20.000 m2:

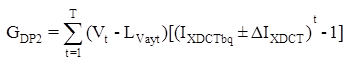
+ Thời gian xây dựng 1 năm;

+ Tiến độ xây dựng năm thứ nhất: 100%.

***- 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 mục 2.5 Phần II Phụ lục I hướng dẫn việc xác định chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá như sau: Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá 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 do yếu tố trượt giá (GDP2) được xác định theo công thức sau:



Trong đó:

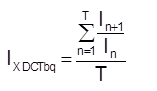
- T: độ dài thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);

- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch thực hiện dự án, t = 1 ÷T;

- Vt: vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;

- Lvayt: chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;

- IXDCTbq: 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:



Trong đó:

+ T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định IXDCTbq);

+ In: chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;

+ In+1: chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);

+ : mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.



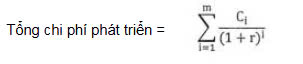
Chỉ số giá liên hoàn bình quân (IXDCTbq) xác định được là: 1,032

(Chi tiết tại Phụ lục 01)

*-* Chi phí dự phòng:

Năm thứ 1: 656.283.299.678đồng x (1,032^1 – 1) = 21.001.065.590 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 đất được thực hiện theo công thức sau:



Trong đó:

- Ci 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).

Kết quả ước tính tổng chi phí phát triển:

|  |  |
| --- | --- |
| **Khoản chi phí** | **Giá trị (đồng)** |
| **Chi phí đầu tư xây dựng** |  |
| Chi phí xây dựng | 656.283.299.678 |
| Chi phí dự phòng | 21.001.065.590 |
| **Tổng cộng** | **677.284.365.268** |
| Hệ số chiết khấu (1/(1+9,76%)^1) | 0,91108 |
| **Chi phí đầu tư xây dựng chiết khấu về hiện tại tại thời điểm định giá đất** | **617.060.239.508** |

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

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

CPkd = 1% x Doanh thu

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

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

LNNĐT = 20% x (CPxd + CPkd + Vn)

**d) Xác định giá đất của thửa đất, 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:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá (Vn) | = | Tổng doanh thu phát triển | - | Tổng chi phí phát triển |

Kết quả xác định giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá:

| **Stt** | **Nội dung** | **Giá trị (đồng)** | | **Diễn giải** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Doanh thu phát triển** |  | **837.032.822.746** | **DT = DTtmdv** |
| 1.1 | Doanh thu từ cho thuê mặt bằng thương mại dịch vụ |  | 837.032.822.746 | DTtmdv |
| **2** | **Chi phí phát triển** | **750.516.681.282** | **+ 20% x Vn** | **CP = CPxd + CPkd + LNNĐT** |
| 2.1 | Chi phí đầu tư xây dựng |  | 617.060.239.508 | CPxd |
| 2.2 | Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng |  | 8.370.328.227 | CPkd = 1% x DT |
| 2.3 | Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến chi phí vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh | 125.086.113.547 | + 20% x Vn | LNNĐT = 20% x (CPxd + CPkd + Vn) |
| **3** | **Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá (Vn)** |  | **72.096.784.553** | **Vn = DT - CP** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Giá đất của thửa đất cần định giá | = | Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất cần định giá |
| Diện tích thửa đất cần định giá |

Giá đất = 72.096.784.553 đồng / 5.148,6 m2 = 14.003.182 đồng/m2.

**9.2. Kết quả định giá đất:**

**Đvt: đồng/m2**

| **Tên thửa đất, khu đất cần định giá** | **Diện tích** | **Loại đất** | **Giá đất** |
| --- | --- | --- | --- |
| Thửa đất số 311, tờ bản đồ số 11 tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Nghi Hương, thành phố Vinh) được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (với thời hạn sử dụng đất 50 năm) tại Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 | 5.148,6 m2 | Đất thương mại, dịch vụ | 14.003.182 |

Giá đất của thửa đất số 311, tờ bản đồ số 11 tại phường Nghi Hương, thị xã Cửa Lò (nay là phường Nghi Hương, thành phố Vinh) được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (với thời hạn sử dụng đất 50 năm) tại Quyết định số 3130/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 tại thời điểm định giá đất là: ***14.003.182 đồng/m2 (Mười bốn triệu, không trăm linh ba nghìn, một trăm tám mươi hai 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 định giá đất là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An hoàn thiện phương án giá đất trước khi trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho thời hạn 50 năm.

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

- Kết quả định giá đất được VPC xác định bằng phương pháp thặng dư trên cơ sở ước tính tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong đó, tổng chi phí phát triển ước tính trong 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 của bản sao các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần định giá đã cung cấp cho VPC trong quá trình định giá. VPC không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản cần định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc.

- 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 tư vấn dịch vụ định giá đất. 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 định giá đất, các thông tin, số liệu đầu vào để thực hiện định giá đất mà VPC thu thập, khảo sát được còn hạn chế, chưa được công bố công khai, rộng rãi; ảnh hưởng đến mức độ đa dạng về thông tin của các tài sản so sánh.

- Kết quả định giá đất chỉ được xác nhận khi và chỉ khi nhà đầu tư thực hiện dự án theo đúng các chỉ tiêu quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp có sự thay đổi về số liệu nêu trên thì kết quả định giá đất sẽ thay đổi theo.

- 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. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường có nhiều biến động có thể làm cho các mức giá nêu trên thay đổi.

**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**