

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
HUNG YÊN

CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Tài sản cần định giá: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.



MỤC LỤC

MỤC LỤC	0
CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT	1
I- CƠ QUAN MỜI ĐỊNH GIÁ:	1
II- TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ:	1
III- MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT:	1
IV- THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT:	2
V- CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Cơ sở Giá trị thị trường và Giá trị thuê thị trường.	2
VI- THÔNG TIN CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT:	2
<i>b) Diện tích, kích thước hình thể:</i>	3
<i>c) Mục đích và thời hạn sử dụng đất:</i>	3
<i>d) Các thông tin khác:</i>	4
VII- PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT:	5
VIII- KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT:	5
IX- NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT, NHỮNG LƯU Ý CHUNG:	6
BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT	8
I. Thửa đất, khu đất dự án cần định giá	9
II. Mục đích định giá đất	9
III. Thời điểm định giá đất	9
IV. Căn cứ định giá đất	10
1. <i>Căn cứ pháp lý để định giá đất</i>	10
2. <i>Căn cứ pháp lý của thửa đất, khu đất cần định giá</i>	11
V. Các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá	11
VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất	14
VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất	20
1. <i>Các nguồn thông tin sử dụng trong quá trình định giá đất và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập</i>	20
2. <i>Cơ sở giá trị trong định giá</i>	20
3. <i>Giả thiết hoặc giả thiết đặc biệt</i>	21
4. <i>Cách tiếp cận, phương pháp định giá đất</i>	21
IX. Trình tự, nội dung và kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được áp dụng	31
1. DOANH THU PHÁT TRIỂN	32
2. CHI PHÍ PHÁT TRIỂN	47
3. GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở	53
X. Những điều khoản loại trừ và hạn chế	54
CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN	56

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG HUNG YÊN

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ ban hành, sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Hợp đồng định giá đất số 260374/HĐĐG-DTA ngày 10/3/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường Hưng Yên và Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA.

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA cung cấp Chứng thư định giá đất ngày 08/9/2026 với những nội dung sau:

I- CƠ QUAN MỜI ĐỊNH GIÁ:

- Tên đơn vị : **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG HUNG YÊN**
- Địa chỉ : **Số 01 Phố Nguyễn Lương Bằng, phường Phố Hiến, tỉnh Hưng Yên**
- Đại diện : **(Ông) Nguyễn Đức Kiên**
- Chức vụ : **Giám đốc**

II- TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐỊNH GIÁ:

- Đơn vị định giá đất : **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ DTA**
- Địa chỉ : **D4, đường Foresa 8, Khu đô thị Xuân Phương, phường Xuân Phương, thành phố Hà Nội**
- Điện thoại : **(024) 66 829 988/ 0985 191 715, - Fax: (024) 35 666 381**

III- MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

Để Sở Nông nghiệp và Môi trường Hưng Yên trình Hội đồng giá đất cụ thể tỉnh Hưng Yên, UBND tỉnh xem xét phê duyệt giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho Công ty Cổ phần phát triển đô thị Hưng

Yên để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

IV- THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

- Căn cứ Điểm a, Khoản 3, Điều 155, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội, quy định:

“3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 của Luật này;”.

- Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-CTUBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ngày 26/12/2025 về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên;

⇒ Tổ Định giá lựa chọn thời điểm định giá đất là ngày 26/12/2025.

V- CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Cơ sở Giá trị thị trường và Giá trị thuê thị trường.

Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

Giá trị thuê thị trường là khoản tiền ước tính để thuê một quyền lợi từ bất động sản tại địa điểm, thời điểm định giá giữa người sẵn sàng cho thuê và người sẵn sàng thuê theo các điều khoản thuê thích hợp trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

VI- THÔNG TIN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT:

a) Thửa đất, khu đất cần định giá:

- Diện tích: 30.060,5m² đất ở nông thôn (ONT).
- Vị trí cụ thể như sau:
 - + Phía Đông Bắc giáp đường tỉnh ĐT.376 qua đường gom dự án và hàng cây;
 - + Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch (hiện tại chưa hình thành đường);
 - + Phía Đông Nam giáp quy hoạch số 4;
 - + Phía Tây Bắc giáp đất canh tác.
- Vị trí, ranh giới khu đất giao cho Công ty Cổ phần phát triển đô thị Hưng Yên được xác định theo tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 05 thuộc xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 12/11/2025.

b) Diện tích, kích thước hình thể:

Khu đất cần định giá chia làm nhiều thửa đất nhỏ:

- Tổng diện tích dự án: 72.262,8 m² (theo Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 24/5/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).
- Tổng diện tích đất được giao: 64.960,3m² (tại Quyết định số 2289/QĐ-CTUBND ngày 26/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên). Trong đó:

STT	Loại đất/ Công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	30.060,50	
1.1	Đất ở liền kề	22.444,10	34,55
1.2	Đất ở biệt thự	7.616,40	11,72
2	Đất Nhà văn hóa	910,5	1,40
3	Đất cây xanh, công viên	2.478,80	3,82
4	Đất bãi đỗ xe	1.354,8	2,09
5	Đất Phi nông nghiệp khác	480,06	0,74
6	Đất giao thông	29.675,64	45,68
*	Tổng cộng:	64.960,3	100,00

c) Mục đích và thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích: Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ trên địa bàn xã Yên Mỹ, gồm đất ở, đất nhà văn hoá, bãi đỗ xe, cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật.
- Thời hạn hoạt động của dự án: Theo Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 92/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên là 50 năm (từ ngày 20/10/2023 đến ngày 20/10/2073) kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư lần đầu.
- Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày có quyết định giao đất đến ngày 24/5/2072. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

- Hình thức sử dụng:

+) Có thu tiền sử dụng đất: đối với đất ở nông thôn;

+) Không thu tiền sử dụng đất: đất giao thông, cây xanh, công viên, nhà văn hóa, phi nông nghiệp khác.

d) Các thông tin khác:

- Quy mô sản phẩm: Đầu tư xây dựng công trình nhà ở: gồm 240 căn nhà ở liền kề; 32 căn nhà ở biệt thự với quy mô xây dựng cụ thể như sau:

Nhà ở liền kề: thuộc các lô từ Lô số LK01 đến Lô số LK12 với tổng diện tích sử dụng đất theo quy hoạch 22.444,1 m², mật độ xây dựng từ 88% đến 100%; tầng cao tối đa là 5 tầng; diện tích xây dựng mỗi căn từ 75 đến 151 m²; tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 116.204,37 m².

Nhà ở biệt thự: thuộc các lô từ Lô số BT01 đến Lô số BT04 với tổng diện tích sử dụng đất theo quy hoạch 7.616,40 m², mật độ xây dựng 63% đến 70%; tầng cao tối đa là 3 tầng đối với biệt thự đơn lập, 4 tầng đối với biệt thự song lập; hệ số sử dụng đất từ 1,98 lần đến 2,80 lần; tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 21.413 m².

- Đầu tư xây dựng công trình công cộng (nhà văn hóa): diện tích sử dụng đất theo quy hoạch 910,5 m² với mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao tối đa 2 tầng; tổng diện tích sàn xây dựng dự kiến: 728,0 m². Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại phần đất xây dựng công trình công cộng (nhà văn hóa) cho chính quyền địa phương sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng và được nghiệm thu để có kế hoạch đầu tư phục vụ công cộng, phục vụ nhu cầu của người dân theo quy định của pháp luật.

- Công trình bãi đỗ xe; hạ tầng kỹ thuật; cây xanh; đường giao thông nội bộ, đối ngoại: Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án được phê duyệt; nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại phần đất xây dựng công cộng đối với công trình bãi đỗ xe; hạ tầng kỹ thuật; cây xanh; đường giao thông nội bộ, đối ngoại cho chính quyền địa phương sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng và được nghiệm thu để có kế hoạch đầu tư phục vụ công cộng, phục vụ nhu cầu của người dân theo quy định của pháp luật.

- Nhà đầu tư: **Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên.**

- Tổng vốn đầu tư: **742.687.550.000 đồng.**

- + Vốn góp của nhà đầu tư thực hiện dự án: tối thiểu bằng 20% tổng vốn đầu tư, thực hiện góp vốn trong vòng 36 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.
- + Vốn vay tín dụng và vốn huy động hợp pháp khác: tối đa 80% tổng vốn đầu tư, thực hiện trong vòng 36 tháng kể từ ngày được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án.
- Tiến độ thực hiện: Hoàn thành dự án trong thời hạn 36 tháng (03 năm) kể từ ngày được chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án, cụ thể:
 - + Tháng thứ 01 - tháng thứ 09: Đền bù giải phóng mặt bằng;
 - + Tháng thứ 10 - tháng thứ 27: Xây dựng các hạng mục công trình;
 - + Tháng thứ 28 - tháng thứ 35: Lắp đặt thiết bị và đưa một phần dự án đi vào hoạt động.
 - + Tháng thứ 36: Hoàn thiện tất cả các hạng mục công trình, đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động.

VII- PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

Căn cứ vào hồ sơ pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản cần định giá, **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** sau khi cân nhắc các phương pháp định giá đất theo quy định hiện hành, đã lựa chọn Phương pháp thặng dư là phương pháp chủ đạo để tiến hành định giá khu đất dự án nêu trên.

VIII- KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT:

Căn cứ Văn bản số 24/TB-HĐTĐGDCTTX ngày 07/9/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thường xuyên tỉnh Hưng Yên về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất cho Công ty Cổ phần phát triển đô thị Hưng Yên để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

Căn cứ Văn bản số 6542/SNNMT-ĐKCGCN&GD ngày 08/9/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc hoàn thiện phương án giá đất khi Nhà nước giao đất cho Công ty Cổ phần phát triển đô thị Hưng Yên để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu cần thẩm định do Sở Nông nghiệp và Môi trường

tỉnh Hưng Yên cung cấp, Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA tiến hành khảo sát thị trường, với cơ sở và phương pháp định giá đất được áp dụng, **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** thông báo kết quả định giá đất cụ thể (của khu đất dự án nói trên) như sau:

Giá trị quyền sử dụng đất phải nộp khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên là: **805.833.590.171 đồng** (*Bằng chữ: Tám trăm lẻ năm tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, năm trăm chín mươi nghìn, một trăm bảy mươi một đồng*).

Đơn giá đất là: **26.807.059 đồng/m²** (*Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn, không trăm năm mươi chín đồng trên một mét vuông*).

IX- NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT, NHỮNG LƯU Ý CHUNG:

- Kết quả định giá chỉ có giá trị khi và chỉ khi Hợp đồng định giá đất số: 260374/HĐĐG-DTA ngày 10/3/2026 có hiệu lực và các bên tham gia trong hợp đồng thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng theo luật định;
- **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** hoạt động dưới sự quản lý và cấp phép của Bộ Tài chính, kết quả Chứng thư định giá của **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** được công nhận trên toàn lãnh thổ Việt Nam;
- **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** chỉ chịu trách nhiệm về giá trị của số lượng tài sản được định giá và số lượng Chứng thư (bản chính và bản sao) do **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** phát hành. Các bản sao y Chứng thư không có xác nhận của **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** đều không có giá trị. Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp cho **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** trong quá trình định giá đất;
- Kết quả định giá **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** cung cấp có giá trị tư vấn cho khách hàng giới hạn tại thời điểm định giá trong điều kiện thương mại bình thường. Các chính sách bán hàng của Nhà cung cấp như: chiết khấu, khuyến mãi,... hoặc cạnh tranh không lành mạnh trên thị trường không thuộc phạm vi xem xét của thẩm định viên. Kết quả định giá không thay thế quyết định của các bên liên quan đến tài sản cũng như việc xác lập quyền

sở hữu của tài sản định giá đất và quyết định mua sắm các tài sản liên quan hoàn toàn thuộc quyền của chủ đầu tư theo luật định;

- **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** tin tưởng vào những thông tin mà Khách hàng cung cấp bằng văn bản, điện tử, email, ghi chép, lời nói, ghi âm, phỏng vấn,... khi khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin về tài sản định giá. Theo đó, Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được định giá đã cung cấp, **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến thửa đất định giá do Khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc; Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành. Trường hợp chính sách của Nhà nước thay đổi có thể làm mức giá thay đổi;

- Chứng thư định giá đất do **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** phát hành chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia Hợp đồng dịch vụ định giá đã hoàn tất các thủ tục theo luật định;

- **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA** trả lời đề Sở Nông nghiệp và Môi trường Hưng Yên có cơ sở rà soát, xác định giá đất cụ thể trình UBND tỉnh quyết định, làm căn cứ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo đúng quy định pháp luật hiện hành;

- Chứng thư định giá đất được phát hành 04 (bốn) bản chính bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý ngang nhau; đơn vị phát hành chứng thư là **Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA**.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ DTA 

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



Phạm Ngọc Tuấn
Số thẻ: XIV19.2291



Nguyễn Thị Thanh Huế
Số thẻ: VII11.550

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
(Kèm theo Chứng thư định giá đất ngày 08/9/2026)

Thông tin về doanh nghiệp định giá

Đơn vị thẩm định : **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH
GIÁ DTA**

Địa chỉ : D4, đường Foresa 8, Khu đô thị Xuân Phương, Phường
Xuân Phương, TP. Hà Nội

Mã số giấy chứng
nhận đủ điều kiện : 240/TĐG
kinh doanh dịch vụ

Thẩm định viên : **Phạm Ngọc Tuấn** Số thẻ: **XIV19.2291**

Đại diện : **Nguyễn Thị Thanh Huế**

Điện thoại : (024) 66 829 988/ Fax: (024) 35 666 381
0985 191 715;

Các thông tin cơ bản về cuộc định giá

Cơ quan yêu cầu : **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG HUNG YÊN**

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất
khi Nhà nước giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô
thị Hưng Yên để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu
nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng
Yên.

Cơ sở giá trị định
giá : Giá trị thị trường và Giá trị thuê thị trường.

Thời điểm định giá : Ngày 26/12/2025 (Quyết định số 2289/QĐ-CTUBND của
Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên ngày 26/12/2025 về việc
giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên
để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông
minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên).

Địa điểm của khu
đất cần định giá : Xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

I. Thửa đất, khu đất dự án cần định giá

- Tổng diện tích dự án theo Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 24/5/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư: 72.262,8 m².
- Tổng diện tích đất được giao tại Quyết định số 2289/QĐ-CTUBND ngày 26/12/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Hưng Yên: 64.960,3m². Trong đó:

STT	Loại đất/ Công trình	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	30.060,50	
1.1	Đất ở liền kề	22.444,10	34,55
1.2	Đất ở biệt thự	7.616,40	11,72
2	Đất Nhà văn hóa	910,5	1,40
3	Đất cây xanh, công viên	2.478,80	3,82
4	Đất bãi đỗ xe	1.354,8	2,09
5	Đất Phi nông nghiệp khác	480,06	0,74
6	Đất giao thông	29.675,64	45,68
	Tổng cộng:	64.960,3	100,00

- Vị trí, ranh giới khu đất giao cho Công ty Cổ phần phát triển đô thị Hưng Yên được xác định theo tờ Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 05 thuộc xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên do Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 12/11/2025.

II. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất để Sở Nông nghiệp và Môi trường Hưng Yên trình Hội đồng giá đất cụ thể thường xuyên và UBND tỉnh Hưng Yên tham khảo phê duyệt giá đất cụ thể thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

III. Thời điểm định giá đất

Căn cứ Điểm a, Khoản 3, Điều 155 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội:

“3. Thời điểm định giá đất, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được quy định như sau:

a) Đối với trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, là thời điểm Nhà nước ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 7, Điều 124 của Luật này;”

Căn cứ Quyết định số 2289/QĐ-CTUBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ngày 26/12/2025 về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên;

⇒ Tổ Định giá lựa chọn thời điểm định giá đất là ngày 26/12/2025.

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 5 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 được Chính phủ ban hành, sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;

- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu thập;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 về việc quy định chi tiết thi

hành một số điều của Luật Đất đai 2024;

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

- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.

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

- Quyết định số: 61/QĐ-UBND ngày 24/5/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ (Nay là xã Yên Mỹ);

- Quyết định số: 92/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên là nhà đầu tư thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Tân Lập, huyện Yên Mỹ (Nay là xã Yên Mỹ);

- Quyết định số: 567/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ”;

- Quyết định số: 2289/QĐ-CTUBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ;

- Quyết định số: 2064/QĐ-UBND ngày 05/12/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường;

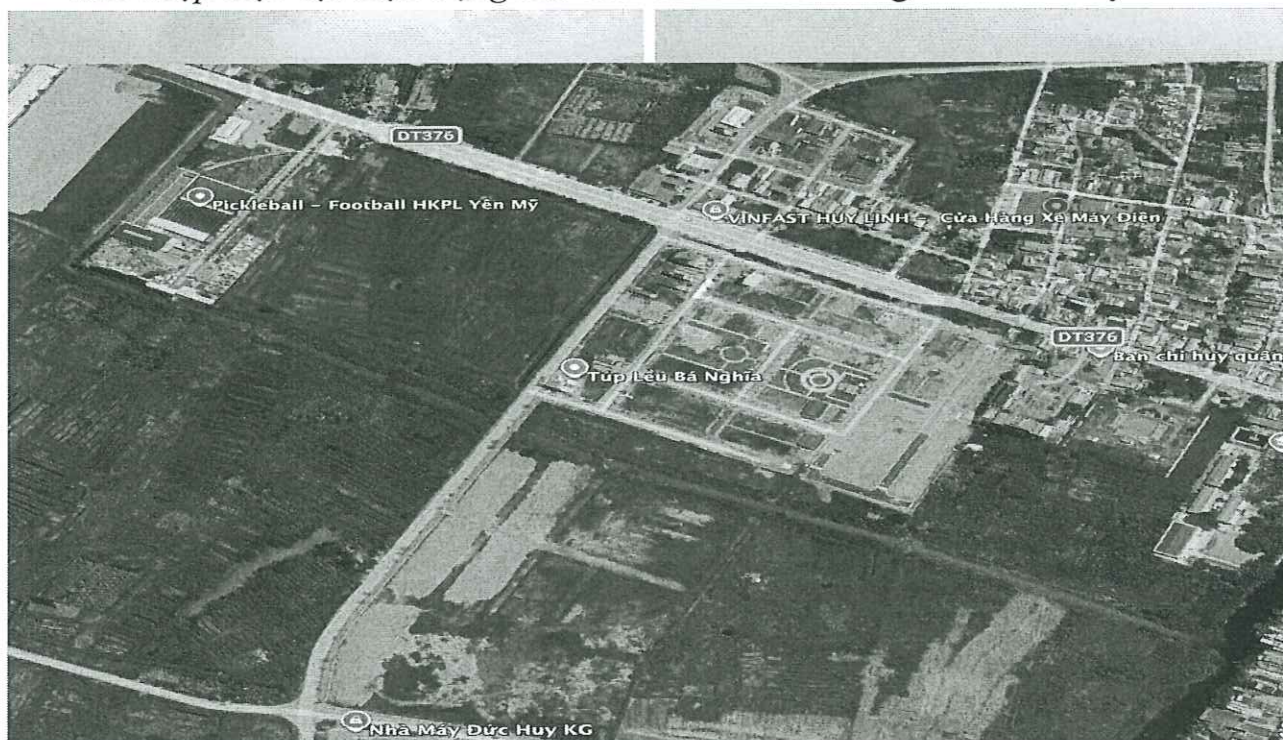
- Các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan khác.

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

Vị trí khu đất, được giới hạn bởi:

- Phía Đông Bắc giáp đường tỉnh ĐT.376 (qua đường gom dự án và hàng cây);
- Phía Tây Nam giáp đường quy hoạch (hiện tại chưa hình thành đường);
- Phía Đông Nam giáp quy hoạch số 4;
- Phía Tây Bắc giáp đất canh tác.

Ảnh chụp thực địa hiện trạng khu đất “Khu nhà ở thông minh Yên Mỹ”



Định vị google map hiện trạng khu đất “Khu nhà ở thông minh Yên Mỹ”

Diện tích, kích thước hình thể: Khu đất định giá chia làm nhiều thửa đất nhỏ theo phân khu của dự án.

- Tổng diện tích dự án theo Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 24/5/2022 chấp thuận chủ trương đầu tư là: 72.262,8m².
- Tổng diện tích đất được giao tại Quyết định số 2289/QĐ-UBND ngày 26/12/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên là: 64.960,3 m².
- Hạ tầng kỹ thuật: Áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng, quy chuẩn kỹ thuật của Việt Nam, các văn bản hướng dẫn về xây dựng của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;
- Mục đích: Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ trên địa bàn xã Yên Mỹ, gồm đất ở, đất nhà văn hoá, bãi đỗ xe, cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
- Hình thức sử dụng đất:
 - Có thu tiền sử dụng đất: đối với đất ở nông thôn.
 - Không thu tiền sử dụng đất: đối với đất giao thông, cây xanh, công viên, nhà văn hóa, đất phi nông nghiệp khác.
- Thời hạn sử dụng đất: Kể từ ngày có quyết định giao đất đến ngày 24/5/2072.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu nhà ở liền kề có kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hạ

tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân khu vực và chuyên gia, công nhân,... của các nhà máy sản xuất công nghiệp tại khu vực.

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

Căn cứ Khoản 1, Điều 8, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

“Điều 8: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. 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.”

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin trên thị trường các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá bao gồm: Vị trí, lợi thế kinh doanh, quy mô kích thước hình dáng của thửa đất; Các yếu tố về giao thông, độ rộng lòng đường, số mặt tiếp giáp đường; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; Hiện trạng các yếu tố hạ tầng; hiện trạng an ninh môi trường; thời điểm chuyển nhượng.

Ngoài ra, đối với những khu đất, thửa đất thực hiện dự án đầu tư có thể chịu ảnh hưởng bởi một số yếu tố kinh tế vĩ mô như:

- Mức biến động giá chuyển nhượng, giá cho thuê bất động sản dự báo trong tương lai;
- Tỷ suất chiết khấu (phản ánh giá trị của dòng tiền theo thời gian trong trường hợp dự án kéo dài nhiều năm);
- Lợi nhuận kỳ vọng của nhà đầu tư (phản ánh rủi ro kinh doanh và chi phí vốn);
- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của khu vực của dự án cần định giá hoặc trên phạm vi cả nước;
- Các chi phí kinh doanh khác theo đặc thù ngành tại địa phương.

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

Căn cứ theo khoản 3, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội:

“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 quốc gia 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.”*

Qua khảo sát thực tế trên thị trường, không thu thập được thông tin trúng đấu giá hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ các dự án có quy mô, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất,... tương tự với khu đất cần định giá mà chỉ có thông tin về các quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất đã thực hiện thủ tục về thuế tại cơ quan thuế hoặc tại văn phòng đăng ký đất đai; giá đất chuyển nhượng trên thị trường.

Kết quả điều tra khảo sát thông tin về giá đất trên thị trường trong vòng 24 tháng liền trước thời điểm định giá đất. Cụ thể như sau:

- Đối với thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính: Đơn vị tư vấn thu thập được các quyết định trúng đấu giá trên địa bàn các xã: Tân Lập cũ, Trung Hưng cũ (Nay là xã Yên Mỹ); Thanh Long cũ, Minh Châu cũ (Nay là xã Việt Yên); xã Ngọc Long cũ, xã Giai Phạm cũ (Nay là xã Nguyễn Văn Linh), xã Tân Việt cũ (Nay là xã Tân Minh), và một số xã/ phường lân cận như: phường Mỹ Hào, Đường Hào, Thượng Hồng, v.v...

Căn cứ theo điểm 3, Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc ban hành, sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai của Chính phủ:

“3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) 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; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

c) 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, cấp huyện 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.”

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn đã lựa chọn các tài sản so sánh phù hợp và điều chỉnh các yếu tố khác biệt để xác định đơn giá cụ thể:

- *Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:* Mức giá đất đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế không phù hợp với giá đất thị trường nên đơn vị tư vấn không sử dụng các mức giá này.

- *Giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính:* Đơn vị tư vấn đã thu thập được các Quyết định trúng đấu giá tại các xã: Yên Mỹ, Việt Yên, Hoàn Long, Nguyễn Văn Linh, Tân Minh,... là các khu vực gần với vị trí dự án cần định giá đất, tương đồng về vị trí, điều kiện quy hoạch hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội,... và có khoảng cách gần nhất đến các thửa đất cần định giá.

Căn cứ Quyết định số 1086/QĐ-UBND ngày 10/4/2025 của UBND huyện Yên Mỹ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (đợt 01) năm 2025, Quyết định số 1769/QĐ-UBND ngày 5/5/2025 của UBND huyện Yên Mỹ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (đợt 02) năm 2025, Quyết định số 1901/QĐ-UBND ngày 12/5/2025 của UBND huyện Yên Mỹ về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (đợt 03) năm 2025.

Danh sách các thửa đất trúng đấu giá và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính tính đến thời điểm định giá đất ngày 26/12/2025, như sau:

ST T	Tổ chức/ Cá nhân trúng đấu giá	Số quyết định	Địa bàn đấu giá QSDĐ	Loại đất	Suất trúng	Diện tích (m ²)	Ngày hoàn thành NVTC	Giá trúng đấu giá (đồng/m ²)
1	Nguyễn Thu Tâm	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-01	85,5	29/5/2025	54.000.000
2	Đỗ Xuân Hiệp	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-02	87,5	29/5/2025	49.000.000
3	Nguyễn Thu Tâm	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-03	87,5	29/5/2025	48.000.000
4	Nguyễn Thu Tâm	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-04	87,5	29/5/2025	48.000.000
5	Nguyễn Ngọc Long	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-07	87,5	29/5/2025	50.000.000
6	Đặng Thanh Hải	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-08	87,5	29/5/2025	46.000.000
7	Nguyễn Thị Thanh	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-09	87,5	26/6/2025	46.500.000
8	Nguyễn Trung Kiên	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-10	87,5	29/5/2025	45.500.000
9	Trần Thị Hoài	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK07-11	87,5	29/5/2025	48.500.000
10	Vũ Thị Thùy	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK08-03	87,5	29/5/2025	48.000.000
11	Đỗ Xuân Hiệp	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK9-05	90	29/5/2025	51.500.000
12	Ngô Văn Lạc	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK1-02	89,25	29/5/2025	55.500.000
13	Lê Văn Duy	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK1-25	93,5	29/5/2025	46.500.000
14	Phạm Duy Thắng	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK1-26	100	29/5/2025	58.500.000
15	Lê Thành Luân	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK1-28	90	29/5/2025	42.000.000
16	Lê Thành Luân	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK1-29	90	29/5/2025	42.500.000

ST T	Tổ chức/ Cá nhân trúng đấu giá	Số quyết định	Địa bàn đấu giá QSDĐ	Loại đất	Suất trúng	Diện tích (m²)	Ngày hoàn thành NVTC	Giá trúng đấu giá (đồng/m²)
17	Phạm Duy Thăng	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK1-33	90	29/5/2025	42.500.000
18	Đào Thị Hồng Nhung	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK1-34	90	26/6/2025	42.500.000
19	Tăng Đức Hạnh	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK3-89	90,5	29/5/2025	58.900.000
20	Dương Thị Nga	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK3-90	95	29/5/2025	50.500.000
21	Nguyễn Đăng Minh	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK3-103	95	29/5/2025	38.500.000
22	Vũ Văn Đức	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK3-104	95	26/6/2025	39.500.000
23	Vũ Văn Đức	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK3-105	95	29/5/2025	39.500.000
24	Vũ Văn Đức	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK3-106	95	26/6/2025	40.500.000
25	Viết Thị Hồng Vân	1086	Tân Lập đợt 1	ONT	LK3-107	95	29/5/2025	38.000.000
26	Kiều Việt Anh	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-01	88	26/6/2025	61.500.000
27	Nguyễn Thị Sang	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-02	90	26/6/2025	52.500.000
28	Trần Lệ Xuân	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-03	90	26/6/2025	51.500.000
29	Nguyễn Minh Đức	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-05	90	26/6/2025	51.000.000
30	Đỗ Đức Mạnh	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-06	90	26/6/2025	56.000.000
31	Lê Việt Hà	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-10	90	26/6/2025	51.000.000
32	Ong Thế Tám	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-11	90	26/6/2025	51.500.000
33	Ong Thế Tám	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-12	90	26/6/2025	51.000.000
34	Đỗ Duy Tuấn	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-13	90	26/6/2025	52.500.000
35	Đỗ Duy Tuấn	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-14	90	26/6/2025	52.500.000
36	Nguyễn Thị Vân	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-15	178	26/6/2025	62.000.000
37	An Thị Phương	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-16	88	26/6/2025	83.200.000
38	An Thị Phương	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-17	90	28/5/2025	74.000.000
39	An Thị Phương	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-20	90	26/6/2025	74.000.000
40	Nguyễn Trung Kiên	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-21	90	26/6/2025	74.000.000
41	Ngô Văn Sơn	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-22	90	26/6/2025	73.500.000
42	An Thị Phương	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-23	90	26/6/2025	74.000.000
43	Nguyễn Thị Lan	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-24	90	26/6/2025	72.500.000
44	Nguyễn Thị Hồng	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-25	90	26/6/2025	73.500.000
45	Nguyễn Thị Thanh Vân	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-27	90	26/6/2025	73.000.000
46	Nguyễn Quang Trung	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK04-29	90	26/6/2025	74.500.000
47	Nguyễn Thị Thủy	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-01	88	26/6/2025	60.500.000
48	Ngô Thị Thủy	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-02	90	26/6/2025	52.000.000
49	Ngô Thị Thủy	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-03	90	26/6/2025	52.000.000
50	Viết Thị Hồng Vân	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-04	90	26/6/2025	51.500.000
51	Luyện Cao Tôn	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-05	90	26/6/2025	53.500.000
52	Vũ Xuân Hồng	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-06	90	26/6/2025	55.500.000

ST T	Tổ chức/ Cá nhân trúng đấu giá	Số quyết định	Địa bàn đấu giá QSDĐ	Loại đất	Suất trúng	Diện tích (m ²)	Ngày hoàn thành NVTC	Giá trúng đấu giá (đồng/m ²)
53	Nguyễn Thị Thủy	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-21	90	26/6/2025	48.500.000
54	Vũ Thị Thùy	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	LK05-22	90	26/6/2025	48.500.000
55	Trần Anh Tuấn	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	BT03-03	240	26/6/2025	42.500.000
56	Nguyễn Văn Chiến	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	BT03-06	280	26/6/2025	46.500.000
57	Nguyễn Thị Thà	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	BT04-01	238	26/6/2025	46.000.000
58	Nguyễn Đức Trung	1769	Tân Lập đợt 2	ONT	BT04-05	240	26/6/2025	40.500.000
59	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-04	90	26/6/2025	51.500.000
60	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-06	90	26/6/2025	51.500.000
61	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-07	90	26/6/2025	51.500.000
62	Đặng Thanh Hải	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-09	90	26/6/2025	43.000.000
63	Đặng Thanh Hải	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-10	90	26/6/2025	43.000.000
64	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-12	90	26/6/2025	51.500.000
65	Nguyễn Đức Lương	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-16	90	26/6/2025	52.000.000
66	Trần Lệ Xuân	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-17	90	26/6/2025	51.000.000
67	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-19	90	26/6/2025	51.000.000
68	Nguyễn Thị Huế	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-39	90	26/6/2025	45.500.000
69	Mai Thị Hằng	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-41	90	26/6/2025	46.500.000
70	Đào Văn Triệu	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK06-42	178	26/6/2025	56.500.000
71	Nguyễn Huy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-07	90	26/6/2025	51.500.000
72	Vũ Văn Dũng	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-09	90	26/6/2025	51.500.000
73	Đào Văn Triệu	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-15	178	26/6/2025	52.500.000
74	Luyện Ngọc Thắng	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-16	88	26/6/2025	61.500.000
75	Nguyễn Huy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-19	90	26/6/2025	48.500.000
76	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-22	90	26/6/2025	51.500.000
77	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-23	90	26/6/2025	51.500.000
78	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-24	90	26/6/2025	51.500.000
79	Đỗ Duy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-25	90	26/6/2025	51.500.000
80	Nguyễn Huy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-26	90	26/6/2025	48.500.000
81	Nguyễn Huy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-27	90	26/6/2025	49.500.000
82	Nguyễn Thị Yến	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-28	90	26/6/2025	50.000.000
83	Nguyễn Huy Tuấn	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-29	90	26/6/2025	49.000.000
84	Đào Văn Triệu	1901	Tân Lập đợt 3	ONT	LK09-30	178	26/6/2025	56.500.000

* Ghi chú: Các suất trúng đấu giá đều có thời điểm hoàn thành nghĩa vụ tài chính trong phạm vi 24 tháng, trước thời điểm định giá đất và có khoảng cách gần với khu đất cần định giá đất, phù hợp quy định pháp luật.

Căn cứ Điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

“Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1, Điều 3 như sau:

“1. Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai.”.

2. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 4 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b, khoản 2 như sau:

“a) 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 các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này 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.

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung;”.

Giá mặt bằng chung của các thửa đất so sánh được xác định cụ thể theo phân loại sau: đất liền kề mặt cắt 22,5m có giá 50.093.750 đồng/m², đất liền kề mặt cắt 11,5m có giá 43.562.500 đồng/m², còn đất biệt thự mặt cắt 15,5m có mức giá là 42.375.000 đồng/m².

Sau đó, Đơn vị tư vấn lựa chọn các thửa đất so sánh đảm bảo các nguyên tắc thứ tự ưu tiên về Khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất định giá; tính tương đồng và thông tin gần nhất với thời điểm định giá cụ thể như sau:

TT	Số hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Loại đất	Giá trúng đấu giá (đồng/m ²)	Nhóm Tài sản định giá
1	LK 07-02	87,5	ONT	49.000.000	Nhóm 1
2	LK 04-10	90	ONT	51.000.000	Nhóm 1
3	LK 09-28	90	ONT	50.000.000	Nhóm 1
4	LK1-28	90	ONT	42.000.000	Nhóm 3, 4, 5
5	LK1-29	90	ONT	42.500.000	Nhóm 3, 4, 5
6	LK1-34	90	ONT	42.500.000	Nhóm 3, 4, 5
7	BT03-03	240	ONT	42.500.000	Nhóm 6, 7
8	BT04-01	238	ONT	46.000.000	Nhóm 6, 7
9	BT04-05	240	ONT	40.500.000	Nhóm 6, 7

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

1. Các nguồn thông tin sử dụng trong quá trình định giá đất và việc xem xét, đánh giá các thông tin thu thập

- Thông tin về đặc điểm pháp lý, kinh tế - kỹ thuật của khu đất định giá;
- Tham khảo giá thị trường tại thời điểm định giá đất, lập phiếu khảo sát thông tin và thu thập thông tin từ các đơn vị cung cấp dựa trên đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, pháp lý của khu đất cần định giá;
- Kiểm tra, đối chiếu dữ liệu lưu trữ của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA và của Cơ sở dữ liệu quốc gia về giá (nếu có);
- Trên cơ sở các thông tin thu thập được, Tổ định giá viên xem xét và đánh giá mức độ tin cậy, phù hợp để đưa vào phân tích về diễn biến giá thị trường để có sự điều chỉnh, tìm ra mức giá phù hợp và áp dụng tại thời điểm định giá đất.

2. Cơ sở giá trị trong định giá

Căn cứ vào mục đích định giá và đặc điểm khu đất cần định giá, Tổ định giá viên tự vẫn lựa chọn Cơ sở giá trị thị trường và Cơ sở giá trị thuê thị trường làm Cơ sở định giá đất.

✓ Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

✓ Giá trị thuê thị trường là khoản tiền ước tính để thuê một quyền lợi từ bất động

sản tại địa điểm, thời điểm định giá giữa người sẵn sàng cho thuê và người sẵn sàng thuê theo các điều khoản thuê thích hợp trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

3. Giả thiết hoặc giả thiết đặc biệt

- Tại thời điểm thẩm định giá tài sản và cả thời điểm khảo sát, tình hình kinh tế xã hội ở Việt Nam tương đối ổn định, tình hình biến động về giá cả tại khu vực có tài sản thẩm định giá cũng tương đối ổn định. Do đó, kết quả thẩm định giá được đưa ra dựa trên giả định trong trường hợp tình hình phát triển kinh tế và biến động về giá cả tài sản trong thời gian tới vẫn tiếp tục ổn định, không có tăng trưởng nóng hoặc suy thoái trầm trọng; tình hình xã hội vẫn ổn định không có chiến tranh, bạo loạn chính trị hoặc thiên tai, dịch bệnh,...;
- Kết quả định giá đất được xác định trong trường hợp tài sản không có sự biến đổi, tranh chấp về chất cũng như về lượng so với thời điểm định giá đất.

4. Cách tiếp cận, phương pháp định giá đất

a) Cơ sở luận

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, tài liệu và thông tin về tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp, căn cứ vào các phương pháp định giá đất theo quy định hiện hành. Tổ định giá đề xuất sử dụng 02 Phương pháp định giá đất là: Phương pháp so sánh và Phương pháp thặng dư để tiến hành việc định giá đất cụ thể cho dự án. Tuy nhiên, có thể nhận thấy khu đất cần định giá là đất xây dựng nhà ở thương mại, dịch vụ, có tiềm năng phát triển trong tương lai với thời gian dài và có ít/ hoặc không có thông tin giao dịch các dự án tương đồng nên việc lựa chọn Phương pháp thặng dư sẽ cho kết quả có độ tin cậy cao hơn. Vì vậy, sau khi cân nhắc giữa các phương pháp, Tổ định giá quyết định sử dụng Phương pháp thặng dư làm Phương pháp chính để xác định giá đất cụ thể cần định giá; Phương pháp so sánh được sử dụng kết hợp để tính toán giá trị thị trường và giá trị thuê thị trường đối với các hợp phần cụ thể của dự án như: Giá đất tạo ra doanh thu dự án, giá cho thuê sàn kinh doanh thương mại, dịch vụ,... trong Tổng thể xác định giá trị tài sản cần định giá.

b) Phương pháp định giá đất

*** Phương pháp thặng dư:**

Khái niệm: 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. (Căn cứ điểm c, Khoản 5, Điều 158, Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội).

Điều kiện áp dụng: 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.

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

(Trích dẫn Điều 6 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ):

“1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

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

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5b của Nghị định này;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất 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 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

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 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;

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong 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 để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về 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 chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- 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);
- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phục vụ 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 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 quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng tại điểm này mà chưa được

xác định trong dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, 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;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, điểm c khoản 1 Điều 23 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong 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 để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về 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 chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) 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;

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

5. 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 thửa đất, khu đất thực hiện theo công thức sau:

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

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

Trong đó:

- TR_i : là doanh thu năm thứ i của dự án;

- C_i : là chi phí năm thứ i của dự án;

- r : là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay 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).

6. 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:

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

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

$$\frac{\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}} = \frac{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}$$

7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.

Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{aligned} \frac{\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất}}{\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất}} &= \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án}}{\text{Tổng diện tích giao đất và cho thuê đất}} \times \frac{\text{Diện tích giao đất}}{\text{Diện tích cho thuê đất}} \end{aligned}$$

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước 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 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 không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất 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 xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

9. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản về lãi suất cho vay trung hạn quy định tại khoản 5, Điều này”.

*** Phương pháp so sánh:**

Khái niệm: 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. (Căn cứ điểm a, Khoản 5, Điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội).

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh

(Trích dẫn Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ):

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã 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 các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này 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; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao

dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

3. Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên như sau:

a) 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; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

c) 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, cấp huyện 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.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{thửa đất so} \\ \text{sánh} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị quyền sử} \\ \text{dụng đất của} \\ \text{thửa đất so sánh} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Giá trị của tài sản gắn liền} \\ \text{với đất tại thời điểm chuyển nhượng,} \\ \text{trúng đấu giá quyền sử dụng đất} \end{array}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng

làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá đất ước tính của} \\ \text{thửa đất, khu đất cần} \\ \text{định giá theo từng thửa} \\ \text{đất so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất của} \\ \text{từng thửa đất} \\ \text{so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu} \\ \text{tố ảnh hưởng đến giá đất} \\ \text{của từng thửa đất so sánh} \\ \text{với thửa đất cần định giá} \end{array}$$

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

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

A. Ước tính Tổng doanh thu phát triển và Tổng chi phí phát triển của đất ở thuộc Dự án theo quy hoạch

Căn cứ theo Quy hoạch sử dụng đất, bản đồ quy hoạch của dự án, Tổ định giá chia các lô đất của dự án thành 07 nhóm:

- + Nhóm 1: Nhà ở liền kề, tiếp giáp đường quy hoạch số 4, mật độ xây dựng 100%, mặt cắt ngang 30m;
- + Nhóm 2: Nhà ở liền kề, tiếp giáp đường gom ĐT.376, mật độ xây dựng 100%, mặt cắt ngang 25,5m;
- + Nhóm 3: Nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 100%, đường nội khu mặt cắt ngang 17,5m;
- + Nhóm 4: Nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 88%, đường nội khu mặt cắt ngang 17,5m;
- + Nhóm 5: Nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 88%, đường nội khu mặt cắt ngang 15,5m;
- + Nhóm 6: Nhà ở Biệt thự song lập, mật độ xây dựng 70%, đường nội khu mặt cắt

ngang 17,5m;

+ Nhóm 7: Nhà ở Biệt thự đơn lập, mật độ xây dựng 63%, đường nội khu mặt cắt ngang 17,5m.

Tổ định giá ước tính doanh thu phát triển của dự án trên cơ sở khảo sát giá thị trường tại thời điểm định giá. Trường hợp dự án kéo dài nhiều năm có tính đến yếu tố biến động của thị trường, ảnh hưởng của phân kỳ đầu tư và tiến độ bán hàng, sau đó chiết khấu dòng doanh thu về thời điểm định giá.

1. DOANH THU PHÁT TRIỂN

1.1. Xác định giá các suất đất Nhà ở liền kề, tiếp giáp quy hoạch số 4 , mật độ xây dựng 100%, mặt cắt ngang 30m theo cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh.

Để xác định giá các suất đất liền kề, Tổ định giá tiến hành khảo sát thị trường khu vực dự án và các khu vực lân cận; so sánh suất đất cần định giá với các suất đất lựa chọn làm tài sản so sánh theo các tiêu chí: Vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng, diện tích, điều kiện an ninh, môi trường, thời điểm chuyển nhượng,... để tiến hành việc tính toán.

Tổ định giá thu thập được các suất đất so sánh như sau:

Suất đất so sánh 1 (TSSS1): Suất đất trúng đấu giá số LK07-02, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập. Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A, mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m; Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 87,5 m²; Giá trị giao dịch, trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **4.287.500.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m;

TSSS1: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 2 (TSSS2): Suất đất trúng đấu giá số LK04-10, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập. Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A, mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m; Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn

thành nghĩa vụ Tài chính: **4.590.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đất nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m;

TSSS2: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 3 (TSSS3): Suất đất trúng đấu giá số LK09-28, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập. Khu đất nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A, mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **4.500.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đất nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m;

TSSS3: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Các TSSS1, TSSS2, TSSS3 đều có đặc điểm sau: Khoảng cách gần với khu đất, thửa đất cần định giá; có đặc điểm tương đồng là khu đất liền kề giáp với đường lớn ngoài khu và có mức giá phổ biến với mức giá mặt bằng chung của khu vực.

Tại Phụ lục 01 (kèm theo chứng thư), Tổ định giá sử dụng Phương pháp so sánh, có điều chỉnh yếu tố và xác định đơn giá các thửa đất liền kề, tiếp giáp đường quy hoạch số 4, mặt cắt ngang 30m của dự án là: **49.300.000 đồng/m²**.

(Chi tiết điều chỉnh lợi thế so sánh xem Phụ lục 01)

1.2. Xác định giá các suất đất Nhà ở liền kề, tiếp giáp mặt đường tỉnh 376, mật độ xây dựng 100%, mặt cắt ngang 25,5m theo cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh.

Để xác định giá các suất đất liền kề, Tổ định giá tiến hành khảo sát thị trường khu vực dự án; các khu vực lân cận và so sánh suất đất cần định giá với các suất đất lựa chọn làm tài sản so sánh theo các tiêu chí: Vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng, diện tích, điều kiện an ninh, môi trường, thời điểm chuyển nhượng,... để tiến hành việc tính toán.

Tổ định giá thu thập được các suất đất so sánh như sau:

Suất đất so sánh 1 (TSSS1): Suất đất trúng đấu giá số LK07-02, dự án HTKT Khu

dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 900 m, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 87,5 m²; Giá trị giao dịch, trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **4.287.500.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m;

TSSS1: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 900 m, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 2 (TSSS2): Suất đất trúng đấu giá số LK04-10, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 900 m, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 90,0 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **4.590.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m;

TSSS2: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 900 m, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 3 (TSSS3): Suất đất trúng đấu giá số LK09-28, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên xã Tân Lập, Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m; Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **4.500.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 6m;

TSSS3: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 900 m, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Các TSSS1, TSSS2, TSSS3 đều có đặc điểm sau: Khoảng cách gần với khu đất, thửa đất cần định giá; có đặc điểm tương đồng là khu đất liền kề giáp với đường lớn ngoại khu và có mức giá phổ biến với mức giá mặt bằng chung của khu vực.

Tại Phụ lục 02 (kèm theo chứng thư), Tổ định giá sử dụng Phương pháp so sánh, có điều chỉnh yếu tố và xác định đơn giá các thửa đất liền kề, tiếp giáp đường tỉnh 376 mặt cắt ngang 25,5 m của dự án là: **48.300.000 đồng/m²**.

(Chi tiết điều chỉnh lợi thế so sánh xem Phụ lục 02)

1.3. Xác định giá các suất đất Nhà ở liền kề - Tiếp giáp mặt đường nội khu, mật độ xây dựng 100%, mặt cắt ngang 17,5m, theo cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh.

Để xác định giá các suất đất liền kề, Tổ định giá tiến hành khảo sát thị trường khu vực dự án và các khu vực lân cận và so sánh suất đất cần định giá với các suất đất lựa chọn làm tài sản so sánh theo các tiêu chí: Vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng, diện tích, điều kiện an ninh, môi trường, thời điểm chuyển nhượng,... để tiến hành việc tính toán.

Tổ định giá thu thập được các suất đất so sánh như sau:

Suất đất so sánh 4 (TSSS4): Suất đất trúng đấu giá số LK1-28, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 90,0 m²; Giá trị giao dịch, trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.780.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS4: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 5 (TSSS5): Suất đất trúng đấu giá số LK1-29, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km, Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.825.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS5: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 6 (TSSS6): Suất đất trúng đấu giá số LK1-34, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km, Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.825.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS6: Cách UBND Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Các TSSS4, TSSS5, TSSS6 đều có đặc điểm sau: Khoảng cách gần với khu đất, thửa đất cần định giá; có đặc điểm tương đồng là khu đất liền kề giáp với đường lớn ngoại khu và có mức giá phổ biến với mức giá mặt bằng chung của khu vực.

Tại Phụ lục 03 (kèm theo chứng thư), Tổ định giá sử dụng Phương pháp so sánh, có điều chỉnh yếu tố và xác định đơn giá các thửa đất liền kề, tiếp giáp đường nội khu mặt cắt ngang 17,5m của dự án là: **39.800.000 đồng/m²**.

(Chi tiết điều chỉnh lợi thế so sánh xem Phụ lục 03)

1.4. Xác định giá các suất đất Nhà ở liền kề, tiếp giáp mặt đường nội khu, mật độ xây dựng 88%, mặt cắt ngang 17,5m theo cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh

Để xác định giá các suất đất liền kề, Tổ định giá tiến hành khảo sát thị trường khu vực dự án và các khu vực lân cận và so sánh suất đất cần định giá với các suất đất lựa chọn làm tài sản so sánh theo các tiêu chí: Vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng, diện tích, điều kiện an ninh, môi trường, thời điểm chuyển nhượng,... để tiến hành việc tính toán.

Tổ định giá thu thập được các suất đất so sánh như sau:

Suất đất so sánh 4 (TSSS4): Suất đất trúng đấu giá số LK1-28, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường

rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 90,0 m²; Giá trị giao dịch, trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.780.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS4: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 5 (TSSS5): Suất đất trúng đấu giá số LK1-29, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km, Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.825.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS5: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 6 (TSSS6): Suất đất trúng đấu giá số LK1-34, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km, Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.825.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS6: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Các TSSS4, TSSS5, TSSS6 đều có đặc điểm sau: Khoảng cách gần với khu đất, thửa đất cần định giá; có đặc điểm tương đồng là khu đất liền kề giáp với đường lớn ngoài khu và có mức giá phổ biến với mức giá mặt bằng chung của khu vực.

Tại Phụ lục 04 (kèm theo chứng thư), Tổ định giá sử dụng Phương pháp so sánh, có

điều chỉnh yếu tố và xác định đơn giá các thửa đất liền kề, tiếp giáp đường nội khu, mật độ xây dựng 88%, có mặt cắt ngang 17,5m của dự án là: **36.600.000 đồng/m²**.

(Chi tiết điều chỉnh lợi thế so sánh xem Phụ lục 04)

1.5. Xác định giá các suất đất Nhà ở liền kề, mật độ xây dựng 88%, tiếp giáp mặt đường nội khu mặt cắt ngang 15,0m theo cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh

Để xác định giá các suất đất liền kề, Tổ định giá tiến hành khảo sát thị trường khu vực dự án và các khu vực lân cận và so sánh suất đất cần định giá với các suất đất lựa chọn làm tài sản so sánh theo các tiêu chí: Vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng, diện tích, điều kiện an ninh, môi trường, thời điểm chuyển nhượng,... để tiến hành việc tính toán.

Tổ định giá thu thập được các suất đất so sánh như sau:

Suất đất so sánh 4 (TSSS4): Suất đất trúng đấu giá số LK1-28, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; Diện tích 90,0 m²; Giá trị giao dịch, trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.780.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS4: Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 5 (TSSS5): Suất đất trúng đấu giá số LK1-29, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km, Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.825.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS5: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Suất đất so sánh 6 (TSSS6): Suất đất trúng đấu giá số LK1-34, khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng và cho nhân dân làm nhà ở trên địa bàn xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km, Diện tích 90 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **3.825.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 15,5m;

TSSS6: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,2 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 2,0 km; cách Trung tâm thị trấn Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,5 km.

Các TSSS4, TSSS5, TSSS6 đều có đặc điểm sau: Khoảng cách gần với khu đất, thửa đất cần định giá; có đặc điểm tương đồng là khu đất liền kề giáp với đường lớn ngoại khu và có mức giá phổ biến với mức giá mặt bằng chung của khu vực.

Tại Phụ lục 05 (kèm theo chứng thư), Tổ định giá sử dụng Phương pháp so sánh, có điều chỉnh yếu tố và xác định đơn giá các thửa đất liền kề, tiếp giáp đường quy hoạch 13m của dự án là: **36.200.000 đồng/m²**.

(Chi tiết điều chỉnh lợi thế so sánh xem Phụ lục 05)

1.6. Xác định giá các suất đất Nhà ở Biệt thự song lập, mật độ xây dựng 70%, tiếp giáp mặt đường nội khu mặt cắt ngang 17,5m theo cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh

Để xác định giá các suất đất Biệt thự song lập, Tổ định giá tiến hành khảo sát thị trường khu vực dự án và các khu vực lân cận và so sánh suất đất cần định giá với các suất đất lựa chọn làm tài sản so sánh theo các tiêu chí: Vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng, diện tích, điều kiện an ninh, môi trường, thời điểm chuyển nhượng,... để tiến hành việc tính toán.

Tổ định giá thu thập được các suất đất so sánh như sau:

Suất đất so sánh 7 (TSSS7): Suất đất trúng đấu giá BT03-03, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; Cách UBND xã Yên Mỹ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km; Diện tích 240

m2; Giá trị giao dịch, trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **10.200.000.000 đồng;**

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; TSSS7: Cách UBND huyện Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km;

Suất đất so sánh 8 (TSSS8): Suất đất trúng đấu giá BT04-01 (căn góc), dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên xã Tân Lập cũ, Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km; Diện tích 238 m2; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **10.948.000.000 đồng;**

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; TSSS8: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km;

Suất đất so sánh 9 (TSSS9): Suất đất trúng đấu giá BT04-05, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên xã Tân Lập cũ, Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km; Diện tích 240 m2; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **9.720.000.000 đồng;**

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; TSSS9: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km;

Các TSSS7, TSSS8, TSSS9 đều có đặc điểm sau: Khoảng cách gần với khu đất, thửa đất cần định giá; có đặc điểm tương đồng là khu đất liền kề giáp với đường lớn ngoại khu và có mức giá phổ biến với mức giá mặt bằng chung của khu vực.

Tại Phụ lục 06 (kèm theo chứng thư), Tổ định giá sử dụng Phương pháp so sánh, có

điều chỉnh yếu tố và xác định đơn giá các thửa đất Biệt thự song lập tiếp giáp đường nội khu mặt cắt đường 17,5m của dự án là: **39.300.000 đồng/m²**.

(Chi tiết điều chỉnh lợi thế so sánh xem Phụ lục 06)

1.7. Xác định giá các suất đất Nhà ở Biệt thự đơn lập, mật độ xây dựng 63%, tiếp giáp mặt đường nội khu mặt cắt ngang 17,5m theo cách tiếp cận thị trường và phương pháp so sánh

Để xác định giá các suất đất Biệt thự song lập, Tổ định giá tiến hành khảo sát thị trường khu vực dự án và các khu vực lân cận và so sánh suất đất cần định giá với các suất đất lựa chọn làm tài sản so sánh theo các tiêu chí: Vị trí, giao thông, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, quy hoạch xây dựng, diện tích, điều kiện an ninh, môi trường, thời điểm chuyển nhượng,... để tiến hành việc tính toán.

Tổ định giá thu thập được các suất đất so sánh như sau:

Suất đất so sánh 7 (TSSS7): Suất đất trúng đấu giá BT03-03, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập (cũ), Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; Cách UBND huyện Yên Mỹ (cũ) khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km; Diện tích 240 m²; Giá trị giao dịch, trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **10.200.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; TSSS7: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km;

Suất đất so sánh 8 (TSSS8): Suất đất trúng đấu giá BT04-01 (căn góc), dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên, xã Tân Lập cũ, Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km; Diện tích 238 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **10.948.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m;

TSSS8: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km;

Suất đất so sánh 9 (TSSS9): Suất đất trúng đấu giá BT04-05, dự án HTKT Khu dân cư mới thôn Hào Xuyên xã Tân Lập cũ, Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km; Diện tích 240 m²; Giá trị trúng đấu giá thành công, đã hoàn thành nghĩa vụ Tài chính: **9.720.000.000 đồng**;

- Đặc điểm suất đất so sánh: Khu đấu giá nằm trên Đường tỉnh 376 (ĐT.376), gần ĐT.380 và QL.39A. Mặt cắt đường rộng 10,5m, và vỉa hè 2 bên/ mỗi bên 5,5m; TSSS9: Cách UBND huyện Yên Mỹ cũ khoảng 1,0 km, cách Khu công nghiệp Yên Mỹ II khoảng 1,5 km, cách nút giao cao tốc Hà Nội - Hải Phòng 5,0 km;

Các TSSS7, TSSS8, TSSS9 đều có đặc điểm sau: Khoảng cách gần với khu đất, thửa đất cần định giá; có đặc điểm tương đồng là khu đất liền kề giáp với đường lớn ngoại khu và có mức giá phổ biến với mức giá mặt bằng chung của khu vực.

Tại Phụ lục 07 (kèm theo chứng thư), Tổ định giá sử dụng Phương pháp so sánh, có điều chỉnh yếu tố và xác định đơn giá các thửa đất Biệt thự đơn lập tiếp giáp đường nội khu mặt cắt đường 17,5m của dự án là: **36.300.000 đồng/m²**.

(Chi tiết điều chỉnh lợi thế so sánh xem Phụ lục 07)

1.8. Đơn giá bán nhà xây thô

Trên cơ sở mức Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh đang áp dụng là 14% của Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng và Chi phí đầu tư xây dựng, để đảm bảo sự phù hợp với Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư khi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, Tổ định giá xác định mức giá bán nhà ở để nhà đầu tư đạt được đúng 14% các chi phí nêu trên.

Do đó, cơ cấu giá bán nhà ở bao gồm:

- Chi phí đầu tư xây dựng;
- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng.
- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

- Tỷ lệ chênh lệch (K) do thời điểm quy về hiện tại khác nhau (phân kỳ đầu tư) giữa chi phí và doanh thu.

$$K = \frac{\sum x_i m_i}{\sum a_i b_i m_i} = 1,0936$$

Trong đó:

x_i : Tỷ lệ xây dựng năm i ;

m_i : Hệ số quy hồi năm i ;

a_i : Tỷ lệ bán hàng năm i ;

b_i : tỷ lệ tăng giá năm i ;

Giá bán nhà ở = Đơn giá xây dựng x $(1 + 14\%) / (1 - 1\% - 1\% \times 14\%) \times 1,0936$

Tổ định giá thực hiện tính toán và có bảng tính giá bán nhà xây thô như sau:

STT	Nội dung	Đơn giá xây dựng sau thuế (đồng)	Lợi nhuận nhà đầu tư	Chi phí quảng cáo bán hàng	Đơn giá sau thuế (đồng)	Đơn giá trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (6) / 1,1
1	Dưới 50m ²	5.199.897	14,00%	1,00%	6.557.521	5.961.382
2	50m ² -đến dưới 70m ²	4.842.643	14,00%	1,00%	6.106.993	5.551.812
3	70m ² đến dưới 90m ²	4.450.012	14,00%	1,00%	5.611.851	5.101.683
4	90m ² đến dưới 140m ²	4.347.940	14,00%	1,00%	5.483.129	4.984.662
5	140m ² đến dưới 180m ²	4.222.089	14,00%	1,00%	5.324.420	4.840.382
6	Trên 180 m ²	4.031.863	14,00%	1,00%	5.084.529	4.622.299
7	Biệt thự	5.993.279	14,00%	1,00%	7.558.043	6.870.949

1.9. Tổng doanh thu bán đất và nhà xây thô của dự án quy về thời điểm hiện tại

+ Áp dụng hệ số điều chỉnh (G) cho các nhóm thửa đất có lợi thế góc, khe thoáng:

Căn cứ Điều 13, khoản 10 và Điều 3, khoản 43, Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Điều 4, khoản 6 và Điều 20, khoản 2, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) và các Văn bản quy định tại tỉnh Hưng Yên; trên cơ sở khảo sát thực tế và phân tích yếu tố lợi thế vị trí, Tổ định giá kiến nghị áp dụng hệ số điều chỉnh G đối với các nhóm suất đất có lợi thế như sau:

- $G = 1,20$ đối với các suất đất có lợi thế góc;
- $G = 1,05$ đối với các suất đất có lợi thế cây xanh hoặc khe thoáng;

- $G = 0,95$ đối với các suất đất mặt tiền đối diện với chùa, nghĩa trang.

+ Trên cơ sở giá đất tiêu chuẩn, điển hình của 07 nhóm đã được xác định tại các bước trên, thẩm định viên áp dụng hệ số điều chỉnh G tương ứng và tính toán doanh thu bán đất chưa quy về thời điểm định giá là: **1.262.191.793.000 đồng**.

(Chi tiết xem tại phụ lục 08 kèm theo).

+ Trên cơ sở bảng tính giá bán nhà xây thô được xác định tại bước trên, Tổ định giá áp dụng và tính toán doanh thu bán nhà xây thô chưa quy về thời điểm định giá là: **687.749.915.411 đồng**.

(Chi tiết xem tại phụ lục 09 kèm theo).

+ Tỷ suất chiết khấu: Căn cứ Văn bản số 407/NHNoHY2-TH ngày 21/4/2025 của Agribank - CN Hưng Yên II; Văn bản số 1040/NHNoHY-TH ngày 18/4/2025 của Agribank - CN Hưng Yên; Văn bản số 441/BIDV.BHY-QLRR ngày 22/4/2025 của BIDV - CN Bắc Hưng Yên; Văn bản số 517/BIDV.HY-QLRR ngày 22/4/2025 của BIDV - CN Hưng Yên; Văn bản số 401.1 HYE. KT ngày 15/5/2025 của Vietcombank - CN Hưng Yên; Văn bản số 252/VCB.PH-KT ngày 30/5/2025 của Vietcombank - CN Phố Hiến; Văn bản số 271/VTB.BHY-TCTH ngày 22/4/2025 của VietinBank - CN Bắc Hưng Yên; Văn bản số 31/THB-THKT ngày 14/01/2025 của Ngân hàng nhà nước chi nhánh Thái bình; Văn bản số 2582/NHNo.BTB-KH&QLRR ngày 27/10/2025 của Agribank - CN Bắc Thái Bình; Văn bản số 2767/NHNo.BTB-KH&QLRR ngày 31/10/2025 của Agribank - CN Thái Bình; Văn bản số 2511/BIDV.TB-QLRR ngày 24/11/2025 của BIDV - CN Thái Bình; Văn bản số 978/TBI-KT ngày 29/10/2025 của Vietcombank - CN Thái Bình;

STT	Tên Ngân hàng	Quý IV/2024	Quý I/2025	Quý II/2025	Quý III/2025	Trung bình
1	Ngân hàng NN và PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên	Không phát sinh	Không phát sinh	Không phát sinh	Không phát sinh	
2	Ngân hàng NN và PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên II	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	
3	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Bắc Hưng Yên	Không phát sinh	Không phát sinh	Không phát sinh	Không phát sinh	
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hưng Yên	8.5%	8.7%	8.7%	8.7%	
5	Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Bắc Hưng Yên	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	

STT	Tên Ngân hàng	Quý IV/2024	Quý I/2025	Quý II/2025	Quý III/2025	Trung bình
6	Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hưng Yên	14.0%	14.0%	14.0%	14.0%	
7	Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hưng Yên	11.5%	11.5%	9.0%	9.0%	
8	Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Phố Hiến	11.5%	11.5%	9.0%	9.0%	
9	Ngân hàng NN và PTNN Việt Nam - Chi nhánh Bắc Thái Bình	9.5%	8.73%	8.5%	8.5%	
10	Ngân hàng NN và PTNN Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình	9.5%	7.78%	7.32%	8.2%	
11	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Thái Bình	8.5%	10.0%	8.2%	9.0%	
12	Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Thái Bình	7.0%	8.8%	7.3%	14.0%	
13	Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Thái Bình	11.0%	9.8%	11.5%	10.5%	
	Trung bình:	10.23%	10.21%	9.55%	10.22%	10.05%

Căn cứ thông tin thu thập về lãi suất cho vay trung hạn thực hiện các dự án phát triển bất động sản. Lãi suất trung bình là: 10,05%/năm nên Thẩm định viên sử dụng Tỷ suất chiết khấu cho dự án là: **10,05%/năm**.

+ Mức độ biến động giá chuyển nhượng: Căn cứ theo các văn bản của Cục Thống kê tỉnh Hưng Yên (sau sáp nhập tỉnh là Chi Cục Thống kê khu vực) về Thông tin mức biến động giá chuyển nhượng, giá cho thuê: “Chưa có cuộc điều tra thống kê nào thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá cho thuê nên không có thông tin để cung cấp”. Do đó, căn cứ theo điểm d, khoản 2, điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất đã được sửa đổi bởi Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 được Chính phủ ban hành, sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, cụ thể như sau:

“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”.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) các năm 2022, 2023, 2024 của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng trên phạm vi lãnh thổ cả nước lần lượt là: **103,11%; 106,58%; 105,02%**. Bình quân theo số trung bình nhân là: **104,95%**.

Căn cứ theo quy định tại điểm d, khoản 2, điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất đã được sửa đổi bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 được Chính phủ ban hành, sửa đổi, bổ sung các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã nêu trên, việc xác định mức biến động giá có thể căn cứ theo chỉ số được công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh **hoặc** trên phạm vi cả nước nên Tổ định giá lựa chọn **Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước** làm chỉ số sử dụng cho nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng trong 03 năm liên kế sẽ phù hợp với thực tiễn. Tuy nhiên, Chỉ số CPI cấp tỉnh (Hưng Yên) trong giai đoạn cũ không còn phù hợp, cụ thể là thiếu tính đại diện, do địa phương đã trải qua sự kiện sáp nhập/ tái cơ cấu đơn vị hành chính. Sự thay đổi này đã làm biến động mạnh mẽ cơ cấu kinh tế, dân cư và rõ hàng hóa tiêu dùng cơ sở để tính toán CPI cấp tỉnh, dẫn đến việc chuỗi số liệu CPI của tỉnh Hưng Yên cũ không còn phản ánh chính xác trọng số chi tiêu thực tế hay mức biến động giá thị trường tại khu vực sau khi điều chỉnh. Do đó, để đảm bảo tính liên tục, tính ổn định và tính khách quan của dữ liệu đầu vào trong việc tính toán mức biến động bình quân 03 năm theo quy định, chúng tôi đề xuất áp dụng **Chỉ số CPI cả nước** (hướng dẫn tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sau sáp nhập đơn vị hành chính Địa phương), từ đó tối ưu hóa độ tin cậy của kết quả thẩm định.

+ Tiến độ bán nhà: Đơn vị tư vấn căn cứ theo tiến độ bán sản phẩm bất động sản (BDS) xây dựng trong Phụ lục kèm Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên, áp dụng đối với các dự án Khu đô thị, khu nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền có quy mô thực hiện dự án từ 5ha đến dưới 20ha: bắt đầu bán từ năm thứ 2 và tiến độ bán qua các năm lần lượt là: Năm thứ 1: **0%**; Năm thứ 2: **33,33%**; Năm thứ 3: **33,33%**; Năm thứ 4: **33,33%** và dòng tiền phát sinh vào cuối mỗi năm.

❖ **Doanh thu bán đất quy về thời điểm định giá:**

$$\begin{aligned}
&= 1.262.191.793.000 * 33,33\% * 104,95\%^1 / (1+10,05\%)^2 + \\
&\quad 1.262.191.793.000 * 33,33\% * 104,95\%^2 / (1+10,05\%)^3 + \\
&\quad 1.262.191.793.000 * 33,33\% * 104,95\%^3 / (1+10,05\%)^4 \\
&= \mathbf{1.043.937.664.048 \text{ đồng.}}
\end{aligned}$$

❖ **Doanh thu bán nhà xây thô quy về thời điểm định giá:**

$$\begin{aligned}
&= 687.749.915.411 * 33,33\% * 104,95\%^1 / (1+10,05\%)^2 + 687.749.915.411 \\
&\quad * 33,33\% * 104,95\%^2 / (1+10,05\%)^3 + 687.749.915.411 * 33,33\% * \\
&\quad 104,95\%^3 / (1+10,05\%)^4 = \mathbf{568.826.420.933 \text{ đồng.}}
\end{aligned}$$

2. CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

2.1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

* Căn cứ theo Quy định tại điểm 7, Điều 6, Nghị định số 71/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

“7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6, Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất... Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3, Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng”.

* Căn cứ theo điểm b, khoản 4, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

“b) 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”.

Do dự án đã được Đơn vị tư vấn độc lập thẩm tra dự toán xây dựng hạ tầng kỹ

thuật, thẩm định viên sử dụng kết quả thẩm tra này làm căn cứ tính toán. Kết quả cụ thể như sau:

BẢNG PHÂN BỐ CHI PHÍ HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (đồng)	
CHỈ TIÊU	30.060,50	100%	Phần xây dựng	Phần còn lại
			81.101.967.739	29.422.537.567
Đất thấp tầng	30.060,50	100,00%	81.101.967.739	29.422.537.567
Tổng cộng:			110.524.505.306	

Trong đó, phần xây dựng (81.101.967.739 đồng) chính là chi phí xây dựng và phần còn lại (29.422.537.567 đồng) bao gồm chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác. Các giá trị này được tổng hợp trên cơ sở kết quả thẩm tra, phê duyệt Tổng mức đầu tư của Dự án (do Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư xây dựng ART DECO lập) ngày 18/3/2026; chi tiết các khoản mục chi phí (giá trị trước thuế; không bao gồm chi phí dự phòng, các chi phí tạm tính...) như sau:

STT	HẠNG MỤC	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ
I	Chi phí xây dựng	81.101.967.739
1	Giao thông (trong ranh giới)	41.574.771.078
2	Thoát nước mưa (trong ranh giới)	6.308.919.534
3	Bãi đỗ xe, cây xanh, cảnh quan (trong ranh giới)	4.221.492.607
4	Giao thông (ngoài ranh giới)	6.779.319.419
5	Thoát nước mưa (ngoài ranh giới)	1.096.749.958
6	Cây xanh (ngoài ranh giới)	244.701.223
7	Thoát nước thải – đường ống	2.595.703.590
8	Thoát nước thải – xây dựng trạm xử lý	1.561.841.718
9	Cấp nước	1.574.817.705
10	Thông tin liên lạc	888.081.951
11	Cấp điện – điện trung thế	2.580.612.717
12	Cấp điện – xây dựng trạm biến áp	260.062.187
13	Cấp điện – điện hạ thế 0,4kV	7.851.092.717
14	Cấp điện – chiếu sáng	3.275.132.657
15	Phòng cháy chữa cháy	288.668.678
II	Chi phí thiết bị	7.463.683.320
III	Chi phí quản lý dự án (1,591%)	1.671.442.000

IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (không tính chi phí định giá đất)	3.112.118.044
V	Chi phí khác	17.175.294.203
1	<i>Chi phí san nền (trong và ngoài ranh giới)</i>	<i>16.490.408.625</i>
2	<i>Chi phí bảo hiểm công trình</i>	<i>262.640.149</i>
3	<i>Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ (không gồm chi phí thi công tạm tính)</i>	<i>42.479.300</i>
4	<i>Phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường</i>	<i>20.000.000</i>
5	<i>Phí thẩm định dự án đầu tư</i>	<i>8.192.636</i>
6	<i>Phí thẩm định thiết kế xây dựng</i>	<i>64.410.968</i>
7	<i>Phí thẩm định dự toán xây dựng</i>	<i>61.483.197</i>
8	<i>Phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán</i>	<i>148.150.168</i>
9	<i>Chi phí nghiệm thu đóng điện bàn giao</i>	<i>77.529.160</i>
	Tổng cộng:	110.524.505.306

Căn cứ Phụ lục kèm Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên, áp dụng đối với các dự án Khu đô thị, khu nhà ở thấp tầng, biệt thự thấp tầng, đất nền có quy mô thực hiện dự án từ 5ha đến dưới 20ha: Xây dựng bắt đầu từ năm đầu tiên và tiến độ xây dựng qua các năm lần lượt là: Năm thứ 1: **50%**; Năm thứ 2: **50%** và dòng tiền phát sinh vào cuối mỗi năm.

Tỷ suất chiết khấu là: **10,05%**.

Căn cứ theo điểm a, khoản 3, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

“a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- 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);”

Như vậy, chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án có tính đến dự phòng cho yếu tố trượt giá.

* Xác định chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá: Căn cứ theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng.

“...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)”.

Căn cứ các quyết định của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên: số 86/QĐ-SXD ngày 30/12/2022 về việc công bố chỉ số giá tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 132/QĐ-SXD ngày 29/12/2023 về việc công bố chỉ số giá tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và năm 2023; số 189/QĐ-SXD ngày 30/12/2024 về việc công bố chỉ số giá tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên. Tính toán được:

BẢNG CHỈ SỐ GIÁ PHẦN XÂY DỰNG

STT	Hạng mục công trình	Năm 2022/2021	Năm 2023/2022	Năm 2024/2023	Bình quân 2022-2024
	VÙNG II	<i>Dự phòng trượt giá phần xây dựng</i>			
I	Công trình dân dụng				
1	Công trình nhà ở	105,05%	101,92%	101,70%	102,89%
2	Công trình trụ sở cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội	104,67%	101,62%	101,63%	102,64%
II	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG				
1	Đường dây	106,48%	99,19%	101,51%	102,39%
2	Trạm biến áp	106,26%	97,77%	101,08%	101,70%
3	Công trình mạng cấp nước (Tuyến ống cấp nước)	105,06%	101,41%	101,24%	102,57%
4	Công trình xử lý nước thải	105,42%	100,93%	101,60%	102,65%
5	Công trình mạng thoát nước (Tuyến cống thoát nước mưa, nước thải)	106,23%	106,30%	103,26%	105,26%
6	Công trình chiếu sáng công cộng	106,90%	96,91%	100,53%	101,44%
7	Công trình đường giao thông	114,64%	108,98%	102,20%	108,61%
*	Tổng hợp hạ tầng kỹ thuật	107,22%	101,49%	101,63%	103,45%

Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng của công trình Hạ tầng kỹ thuật là: **103,45%**.

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng quy về thời điểm định giá:

$$\begin{aligned}
 &= 81.101.967.739 * 50\% * 103,45\%^1 / (1+10,05\%)^1 + 81.101.967.739 * 50\% * \\
 &103,45\%^2 / (1+10,05\%)^2 \\
 &= \mathbf{73.947.019.590 \text{ đồng.}}
 \end{aligned}$$

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phần còn lại quy về thời điểm định giá:

$$= 29.422.537.567 * 50\% / (1+10,05\%)^1 + 29.422.537.567 * 50\% / (1+10,05\%)^2$$

= 25.514.806.624 đồng.

❖ **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật quy về thời điểm định giá (Gxd1):**

$Gxd1 = 73.947.019.590 \text{ đồng} + 25.514.806.624 \text{ đồng} = 99.461.826.214 \text{ đồng}.$

2.2. Chi phí xây dựng công trình nhà ở

Căn cứ theo điểm b khoản 4, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

“b) 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;”.

Do dự án chưa có “Dự toán xây dựng công trình nhà ở đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng” và “Dự toán xây dựng công trình nhà ở 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” nên Đơn vị tư vấn ước tính **chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở** bằng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố.

Tham khảo suất vốn đầu tư tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về việc: Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. Đối với công trình nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, đơn giá xây dựng là: **10.334.000 đồng/m²**. Đối với nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái bê tông cốt thép (BTCT) đổ tại chỗ, không có tầng hầm. Đơn giá xây dựng: dưới 50m² là **8.966.000 đồng/m²**; từ 50 đến dưới 70m² là **8.350.000 đồng/m²**; từ 70 đến dưới 90m² là **7.673.000 đồng/m²**; từ 90 đến dưới 140m² là **7.497.000 đồng/m²**; từ 140 đến dưới 180m² là **7.280.000 đồng/m²**; từ 180m² trở lên là **6.952.000 đồng/m²** (theo bảng 2 kèm theo

Quyết định). Kkv: hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán là: **0,948** (vùng 2 theo bảng 100 kèm theo Quyết định này).

Căn cứ các Quyết định của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên: số 189/QĐ-SXD ngày 30/12/2024 về việc công bố chỉ số giá tháng 10, tháng 11, tháng 12, Quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 1750/SXD-KT&VLXD ngày 17/10/2025 về việc công bố chỉ số giá tháng 7, tháng 8, tháng 9, Quý III năm 2025. Hệ số chỉ số giá công trình nhà ở giữa Quý III năm 2025/Quý IV năm 2024 là: **1,0325** (tương ứng **103,25%**).

Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá - phần xây dựng của công trình nhà ở là: **102,80%** (xem Bảng chỉ số giá phần xây dựng).

Tham khảo quy định về tỷ trọng các phần chi phí trong suất vốn đầu tư công trình nhà ở riêng lẻ tại Quyết định số 409/QĐ-BXD. Đơn vị tư vấn kiến nghị tỷ lệ xây thô và hoàn thiện mặt ngoài bằng **57,5%**.

Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô, được tính theo công thức:

(Đơn giá xây dựng công trình xây thô) * (tỷ lệ xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) * (Chỉ số giá giữa Quý III năm 2025/ Quý IV năm 2024) * (Hệ số điều chỉnh vùng) * (Tỷ lệ dự phòng trượt giá) / 1,1

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

ST T	Nội dung	Đơn giá nhà (đồng/ m ²)	Tỷ lệ xây thô và hoàn thiện mặt ngoài	Chỉ số giá Q3.2025/ Q4.2024	Hệ số điều chỉnh vùng	Tỷ lệ dự phòng chi phí xây dựng	Đơn giá sau thuế (đồng)	Đơn giá trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9) = (8)/1,1
1	Dưới 50m ²	8.966.000	57,50%	1,0354	0,9480	102,89%	5.199.897	4.727.179
2	50m ² -đến dưới 70m ²	8.350.000	57,50%	1,0354	0,9480	102,89%	4.842.643	4.402.403
3	70m ² đến dưới 90m ²	7.673.000	57,50%	1,0354	0,9480	102,89%	4.450.012	4.045.466
4	90m ² đến dưới 140m ²	7.497.000	57,50%	1,0354	0,9480	102,89%	4.347.940	3.952.673
5	140m ² đến dưới 180m ²	7.280.000	57,50%	1,0354	0,9480	102,89%	4.222.089	3.838.263
6	Trên 180 m ²	6.952.000	57,50%	1,0354	0,9480	102,89%	4.031.863	3.665.330
7	Biệt thự	10.334.000	57,50%	1,0354	0,9480	102,89%	5.993.279	5.448.435

Thời gian xây dựng: Xây dựng bắt đầu từ năm đầu tiên và tiến độ xây dựng qua các năm lần lượt là: **50%; 50%**, dòng tiền phát sinh vào cuối mỗi năm.

Trên cơ sở Bảng tính chi phí xây dựng nhà xây thô được xác định tại bước trên, thẩm định viên áp dụng và tính toán chi phí xây dựng nhà xây thô chưa quy về thời điểm định giá là: **545.362.950.910 đồng**.

(Chi tiết xem tại phụ lục 08 kèm theo).

❖ **Chi phí xây dựng nhà xây thô quy về thời điểm định giá (Gxd2):**

$$\begin{aligned} \text{Gxd2} &= 545.362.950.910 * 50\% * 102,89\%^1 / (1+10,05\%)^1 + 545.362.950.910 * \\ &\quad 50\% * 102,89\%^2 / (1+10,05\%)^2 \\ &= \mathbf{493.282.280.469 \text{ đồng}} \end{aligned}$$

2.3. Chi phí tiếp thị quảng cáo, bán hàng

Căn cứ khoản 1, điều 4, Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên: Chi phí tiếp thị quảng cáo bán hàng tính bằng 1% trên doanh thu trước thuế của dự án.

* Chi phí tiếp thị quảng cáo bán hàng (**Gbh**) bằng:

$$\begin{aligned} \text{Gbh} &= 1\% * (\text{Doanh thu từ bán đất} + \text{Doanh thu xây thô}) \\ &= 1\% * (1.043.937.664.048 + 568.826.420.933) \\ &= \mathbf{16.127.640.850 \text{ đồng}} \end{aligned}$$

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

Căn cứ khoản 2, điều 4, Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên: Tỷ lệ % để xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (thực hiện điểm c, khoản 3, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) là: 14% (Mười bốn phần trăm).

3. GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở

Gọi V1 là giá trị quyền sử dụng đất ở của khu đất cần định giá, ta có:

$$\begin{aligned} \text{Lợi nhuận} &= 14\% * (\text{Gxd} + \text{Gbh} + \text{V1}) = 14\% * (493.282.280.469 + 73.947.019.590 \\ &\quad + 25.514.806.624 + 16.127.640.850 + \text{V1}) \\ &= \mathbf{85.242.044.655 + 0,14 * V1} \end{aligned}$$

Tổng chi phí phát triển = Gxd + Gbh + Lợi nhuận

Giá trị quyền sử dụng đất = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển

$$V1 = 1.612.764.084.982 - (493.282.280.469 + 73.947.019.590 + 25.514.806.624 + 16.127.640.850 + 85.242.044.655 + 0,14 * V1)$$

$$\Rightarrow V1 = 805.833.590.171 \text{ đồng.}$$

Bằng chữ: Tám trăm lẻ năm tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, năm trăm chín mươi nghìn, một trăm bảy mươi một đồng./.

Kết luận:

Giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền sử dụng đất khi nhà nước giao đất tại xã Yên Mỹ cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Hưng Yên để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở thông minh Yên Mỹ” tại xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên là: **805.833.590.171**, tương ứng với đơn giá bình quân **26.807.059 đồng/m²**.

X. Những điều khoản loại trừ và hạn chế.

Kết quả định giá đất chỉ sử dụng trong việc xác định giá theo yêu cầu, mục đích của khách hàng theo quy định hiện hành. Kết quả định giá đất không sử dụng cho mục đích khác. Do đặc thù của thị trường, đơn giá mua bán phụ thuộc vào số lượng hàng hóa khi mua hàng, nên đơn giá đất cụ thể chỉ phù hợp với số lượng nêu trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất, chứng thư định giá đất cụ thể này.

Kết quả định giá đất tư vấn cho khách hàng trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA thu thập tại thời điểm định giá đất. Các chính sách khuyến mãi, giảm giá hay bất kỳ hoạt động mang tính chất kỹ thuật thương mại tương tự nào khác không thuộc trách nhiệm xem xét của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá DTA. Quý khách hàng có quyền quyết định mức giá tài sản trong giao dịch cụ thể theo quy định của Nhà nước.

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong báo cáo và chỉ cấp cho người yêu cầu định giá đất.

Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu định giá.

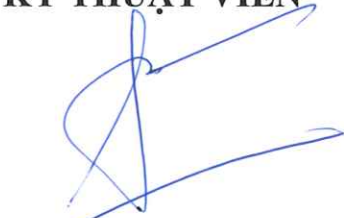
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ DTA

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



Phạm Ngọc Tuấn
Số thẻ: XIV19.2291

KỸ THUẬT VIÊN



Nguyễn Đình An



Nguyễn Thị Thanh Huế
Số thẻ: VII11.550

KHẢO SÁT VIÊN



Đào Tiến Thành