

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

HỒ SƠ : 2609003/CT-TPV

ĐƠN VỊ : SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HƯNG YÊN

**TÀI SẢN : KHU ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DIỆN TÍCH 15.000M²
ĐẤT TẠI THỬA ĐẤT SỐ 252, TỜ BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH SỐ 02
XÃ NGHĨA TRỤ, HUYỆN VĂN GIANG, TỈNH HƯNG YÊN
(NAY LÀ XÃ NGHĨA TRỤ, TỈNH HƯNG YÊN)**

Số: 2609003/CT-TPV

Hà Nội, ngày 09 tháng 09 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc Hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai;

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

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

Căn cứ Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Văn bản số 6560/SNNMT- ĐKCGCN&GD ngày 08/09/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc hoàn thiện phương án giá đất giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê -Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong cung cấp Chứng thư định giá đất với các nội dung sau đây:

1. **Mục đích định giá đất:** Xác định giá đất cụ thể để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên làm cơ sở trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Hưng Yên thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. **Thời điểm định giá đất:** Tại thời điểm tháng 16/01/2025 (Theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên).

3. **Cơ sở định giá đất:**

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo)

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

(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

5. **Phương pháp định giá đất:** Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả định giá đất:

Trên cơ sở các tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

- Giá trị Quyền sử dụng khu đất thương mại dịch vụ (diện tích 15.000m²) tại thửa đất số 252 tờ bản đồ địa chính số 02 xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên) theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên là: 209.003.317.283đồng.

(Bằng chữ: Hai trăm linh chín tỷ, không trăm linh ba triệu, ba trăm mười bảy nghìn, hai trăm tám mươi ba đồng)

- Đơn giá đất bình quân là: 13.933.554đồng/m².

(Bằng chữ: Mười ba triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm năm mươi bốn đồng trên một mét vuông)

Chứng thư định giá đất được phát hành 04 bản chính có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong giữ 01 bản, Khách hàng định giá đất giữ 03 bản.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thông báo kết quả cho Quý khách hàng để Quý khách hàng triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN**VŨ THỊ NHẬT ÁNH****GIÁM ĐỐC****VŨ THANH PHONG**

PHỤ LỤC 01: CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2609003/CT-TPV ngày 09 tháng 09 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Căn cứ định giá đất**1.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc Hội;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020 – 2024;
- Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên quy định một số nội dung về xác định giá đất trên địa bàn tỉnh;
- Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

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

- Quyết định chủ trương đầu tư số 197/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;
- Thông báo số 153/TB-SXD ngày 26/7/2017 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án đầu tư;

- Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (kèm theo thông báo chấp thuận MBQHTT số 153 ngày 26/12/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên);

- Giấy phép xây dựng số 46/GPXD-SXD ngày 28/5/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;

- Giấy phép xây dựng số 182/GPXD-SXD ngày 21/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê – Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

- Hợp đồng thuê đất số 66/HĐ-TĐ ngày 15/6/2022 giữa UBND tỉnh Hưng Yên và Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Lê – Hoàng về việc cho thuê diện tích 15.000m² đất thương mại dịch vụ tại thửa đất số 252 tờ bản đồ địa chính số 02 xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê – Hoàng tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang;

- Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê – Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

1.3. Các căn cứ khác

- Thông báo số 25/TB-HĐTĐGDCTTX ngày 07/09/2026 Về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

- Văn bản số 6560/SNNMT- ĐKCGCN&GD ngày 08/09/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc hoàn thiện phương án giá đất giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

- Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá;

- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

PHỤ LỤC 02:
**THÔNG TIN CỦA THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2609003/CT-TPV ngày 09 tháng 09 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Vị trí, diện tích, ranh giới

- Vị trí: Tại thửa đất số 252 và được xác định theo tờ Trích lục từ bản đồ địa chính số 02, tỷ lệ 1/2000 xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang do Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/11/2024.

- Ranh giới tiếp giáp:

+ Phía Bắc giáp: Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City;

+ Phía Nam giáp: Đường Vành đai 3,5 (đường Tô Quyền);

+ Phía Đông giáp: Dự án của Công ty cổ phần Thủy sản Tâm Đức;

+ Phía Tây giáp: Dự án Công ty cổ phần Thương mại và Sản xuất nhựa Hưng Thịnh;

- Diện tích: 15.000m².

2. Mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.

- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 04/6/2060.

3. Cơ cấu sử dụng đất.

Căn cứ Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (kèm theo thông báo chấp thuận MBQH TT số 153 ngày 26/12/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên), cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng lô đất	Số lô chia (căn)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
1	Đất nhà ở (Đất nhà ở biệt thự)	20	5.152,0	34,35%
2	Đất dịch vụ công cộng (nhà hàng ăn uống)		1.307,0	8,71%
3	Đất giao thông		3.657,0	24,38%
4	Đất cây xanh mặt nước		4.884,0	32,56%
	Tổng		15.000,0	100,00%

PHỤ LỤC 03:**NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ**
(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2609003/CT-TPV ngày 09 tháng 09 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)**1. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá**

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả định giá chỉ có giá trị khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng định giá đã hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định; đồng thời chỉ có giá trị khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính theo Hợp đồng đã ký kết.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và các bên liên quan xem xét và quyết định giá theo quy định hiện hành; đồng thời chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng đề nghị, cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng, quy định cách xác định chi phí đầu tư xây dựng mà khác so với phương án tính toán, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật.

- 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 cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong trong quá trình định giá tài sản.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.

- Do đặc thù của hồ sơ định giá, các thông số để cấu thành giá trị tài sản chưa được cung cấp đầy đủ. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong dựa trên các thông số được cung cấp và ước lượng các thông số còn thiếu dựa trên thông tin thị trường để ước tính sơ bộ giá trị của tài sản.

2. Những hạn chế của kết quả định giá:

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu.

- Kết quả định giá tham khảo nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không chịu trách nhiệm về mọi vấn đề liên quan đến chất lượng, cũng như hiện trạng tài sản đã nêu. Trong mọi trường hợp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba.

- Khi thực hiện công tác định giá một số thông tin, thông số, số liệu,.. còn mang tính chủ quan của thẩm định viên nên không phản ánh hoàn toàn được giá trị do tài sản mang lại, làm ảnh hưởng phần nào đến kết quả định giá.

- Kết quả định giá tham khảo nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn tỉnh Hưng Yên.

Hà Nội, ngày 09 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

*(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2609003/CT-TPV ngày 09 tháng 09 năm 2026 của
Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)*

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Khu đất thương mại dịch vụ diện tích 15.000m² đất tại thửa đất số 252 tờ bản đồ địa chính số 02 xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

2. Mục đích định giá: Xác định giá đất cụ thể để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên làm cơ sở trình Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Hưng Yên thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Thời điểm định giá đất: Tại thời điểm tháng 16/01/2025 (Theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc Hội;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất Đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;
- Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;
- Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024;
- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 19/12/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định ban hành kèm theo quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020 – 2024;

- Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hưng Yên quy định một số nội dung về xác định giá đất trên địa bàn tỉnh;

- Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

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

- Quyết định chủ trương đầu tư số 197/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên;

- Thông báo số 153/TB-SXD ngày 26/7/2017 của Sở Xây dựng về việc chấp thuận Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án đầu tư;

- Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (*kèm theo thông báo chấp thuận MBQHHTT số 153 ngày 26/12/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên*);

- Giấy phép xây dựng số 46/GPXD-SXD ngày 28/5/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;

- Giấy phép xây dựng số 182/GPXD-SXD ngày 21/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê – Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

- Hợp đồng thuê đất số 66/HĐ-TĐ ngày 15/6/2022 giữa UBND tỉnh Hưng Yên và Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại Lê – Hoàng về việc cho thuê diện tích 15.000m² đất thương mại dịch vụ tại tại thửa đất số 252 tờ bản đồ địa chính số 02 xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên;

- Quyết định số 1720/QĐ-UBND ngày 12/8/2024 về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê – Hoàng tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang;

- Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê – Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

4.3. Các căn cứ khác

- Thông báo số 25/TB-HĐTĐGDCTTX ngày 07/09/2026 Về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê - Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

- Văn bản số 6560/SNNMT- ĐKCGCN&GD ngày 08/09/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên về việc hoàn thiện phương án giá đất giá đất cụ thể làm căn cứ tính tiền thuê đất khi nhà nước cho phép Công ty Cổ phần dịch vụ thương mại Lê -Hoàng chuyển hình thức sử dụng đất từ thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê;

- Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá;

- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

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

5.1. Vị trí, diện tích, ranh giới

- Vị trí: Tại thửa đất số 252 và được xác định theo tờ Trích lục từ bản đồ địa chính số 02, tỷ lệ 1/2000 xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang do Văn phòng Đăng kí đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 18/11/2024.

- Ranh giới tiếp giáp:
- + Phía Bắc giáp: Dự án Khu đô thị sinh thái Dream City;
- + Phía Nam giáp: Đường Vành đai 3,5 (đường Tô Quyền);
- + Phía Đông giáp: Dự án của Công ty cổ phần Thủy sản Tâm Đức;
- + Phía Tây giáp: Dự án Công ty cổ phần Thương mại và Sản xuất nhựa Hưng Thịnh;
- Diện tích: 15.000m².

5.2. Mục đích sử dụng đất, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ.
- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 04/6/2060.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất.

Căn cứ Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (kèm theo thông báo chấp thuận MBQH TT số 153 ngày 26/12/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên), cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng lô đất	Số lô chia (căn)	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
1	Đất nhà ở (Đất nhà ở biệt thự)	20	5.152,0	34,35%
2	Đất dịch vụ công cộng (nhà hàng ăn uống)		1.307,0	8,71%
3	Đất giao thông		3.657,0	24,38%
4	Đất cây xanh mặt nước		4.884,0	32,56%
	Tổng		15.000,0	100,00%

5.4. Giá đất theo quy định của UBND tỉnh

Căn cứ Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2020-2024, đơn vị tư vấn xác định giá đất theo bảng giá của dự án như sau:

TT	LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Giá đất theo bảng giá UBND tỉnh (đồng/m ²)	Giá đất theo bảng giá UBND tỉnh có hệ số theo thời gian thuê đất 35,42 năm (đồng/m ²)	Giá trị đất theo bảng giá đất theo thời gian thuê đất 35,42 năm (đồng)
1	Đất Thương mại Dịch vụ - Đường huyện 17 (Đường 207B cũ)	15.000,0	2.200.000	1.113.200	16.698.000.000

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

Theo các tài liệu, hồ sơ pháp lý của dự án và qua khảo sát thực tế, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất của khu đất gồm: Vị trí; giao thông; Diện tích; hiện trạng các yếu tố hạ tầng; hiện trạng an ninh, môi trường, thời hạn sử dụng đất. Cụ thể:

- Vị trí, địa điểm: Tiếp giáp đường Vành đai 3,5, thôn Đại Tài xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.
- Điều kiện về giao thông (độ rộng lòng đường, vỉa hè): Dự án có 2 tuyến đường:
 - + Đường đôi quy hoạch rộng 3,5mx2, vỉa hè 1,5mx2;
 - + Đường quy hoạch rộng 3,5m, vỉa hè 1,5mx2;
- Diện tích:
 - + Diện tích nhà ở biệt thự: diện tích đất xây dựng 104,14 m²
 - + Diện tích nhà hàng ăn uống: diện tích đất xây dựng là 234m², diện tích sàn xây dựng là 603m²;

- Tầng cao:
- + Khu nhà ở biệt thự: Tầng cao: 3 tầng;
- + Khu nhà hàng ăn uống: Tầng cao: 3 tầng.
- Tiện nghi: Tiện nghi cơ bản, khu sân vườn thoáng mát, bể bơi,và nhà hàng.
- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư mới, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định.
- Điều kiện xã hội, an ninh môi trường: Điều kiện an ninh, môi trường trong khu du lịch tốt.
- Một số yếu tố khác như truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương: Truyền thống văn hóa, phong tục tập quán tại địa phương, cơ bản không ảnh hưởng đến giá đất khi so sánh giữa các tài sản so sánh và tài sản định giá trong cùng khu vực.

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

7.1. Về thu thập thông tin về giá thuê

Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong gửi công văn số 128/CV-TPV ngày 15/03/2025 và công văn số 229/CV-TPV ngày 09/04/2025 tới Đội thuế liên huyện Văn Giang – Khoái Châu đề nghị phối hợp cung cấp thông tin giá thuê làm căn cứ định giá đất.

Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong gửi công văn số 247/CV-TPV ngày 12/5/2026 tới Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên về việc cung cấp thông tin cho thuê đất, cho thuê mặt bằng kinh doanh phục vụ công tác xác định giá đất;

Tại các văn bản của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong, có nội dung đề nghị cơ quan thuế phối hợp cung cấp các Hợp đồng cho thuê biệt thự, cho thuê đất, cho thuê mặt bằng kinh doanh trong nhà, mặt bằng kinh doanh ngoài trời,.... từ ngày 16/01/2023 đến ngày 16/01/2025.

Ngày 21/4/2025, Đội thuế liên huyện Văn Giang – Khoái Châu có văn bản số 73/VGI-QLTK về việc cung cấp thông tin cho thuê căn hộ, mặt bằng kinh doanh, cửa hiệu trên địa bàn xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên;

Ngày 21/5/2026, Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên có văn bản số 1745/TCS3-QLTK ngày 21/5/2026 về việc cung cấp thông tin, hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh, sàn thương mại, chuyển nhượng BĐS;

Các thông tin cho thuê do Đội thuế liên huyện Văn Giang – Khoái Châu và Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên cung cấp như sau:

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê/bên đi thuê nếu là động sản	Diện tích đất hoặc diện tích sàn cho thuê	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Giá tiền thuê 1 tháng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ² /tháng)
I	Văn bản số 73/VGI-QLTK ngày 21/4/2025 của Đội thuế liên huyện Văn Giang - Khoái Châu				
1	TĐ8-45, VHOP 3-Xã Nghĩa Trụ	60,0	Để ở	42.529.630	708.827
2	TĐ9-68, VHOP3-Xã Nghĩa Trụ	60,0	Để ở	46.514.622	775.244
3	TĐ6-52, VHOP3-Xã Nghĩa Trụ	80,0	Để ở	70.155.031	876.938
4	TĐ8-69, VHOP3-Xã Nghĩa Trụ	60,0	Để ở	46.624.114	777.069
5	TĐ13-06 dự án Khu đô thị Đại An xã Nghĩa Trụ	60,0	Để ở	51.707.309	861.788
6	TĐ8-52, VHOP 2-Xã Nghĩa Trụ	90,0	Để ở	63.758.846	708.432
7	SH1.KT-09, VHOP 2-Xã Nhĩa Trụ	315,1	Kinh doanh dịch vụ	38.499.440	122.182
8	PD.KT-04, VHOP2-Xã Nghĩa	410,8	Kinh doanh	52.425.102	127.617

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê/bên đi thuê nếu là động sản	Diện tích đất hoặc diện tích sàn cho thuê	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Giá tiền thuê 1 tháng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ² /tháng)
	Trụ		dịch vụ		
9	PT2.TV-25, VHOP 3-Xã Nghĩa Trụ	369,4	Kinh doanh dịch vụ	54.103.358	146.463
10	PT.TV-118, VHOP 3-Xã Nghĩa Trụ	409,0	Kinh doanh dịch vụ	75.940.828	185.674
11	PT.TV-11, Vinhomes Ocean Park 3-Xã Nghĩa Trụ	325,5	Kinh doanh dịch vụ	69.111.059	212.323
12	PT2.TV-07-Xã Nghĩa Trụ	615,5	Kinh doanh dịch vụ	94.009.559	152.737
II	Văn bản 1745/TCS3-QLTK ngày 21/5/2026 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên				
1	THU-121 Thủy Nguyên, Ecopark Xã Phụng Công	614,00	Văn phòng	40.000.000	65.147
2	C78 Phố Trúc Khu Đô Thị Ecopark xã Phụng Công	616,80	Văn phòng	40.000.000	64.851
3	32 Grand Marina, KĐT Ecopark Xã Phụng Công	100,00	Kinh doanh nhà hàng	38.888.889	388.889
4	B56 Phố Trúc, KĐT Ecopark xã Phụng Công	470,00	Văn phòng	27.777.778	59.102
5	Khu thấp tầng 2A - Ecopark xã Phụng Công	75,00	Kinh doanh nhà hàng	27.827.777	371.037
6	A20 khu Phố Trúc, Ecopark xã Phụng Công	70,00	Cửa hàng	33.611.111	480.159
7	322-PRV, Park River, khu đô thị Ecopark xã Phụng Công	75,00	Văn phòng	15.888.889	211.852
8	PRV26- Park River, Khu đô thị Ecopark xã Phụng Công	257,30	Văn phòng	58.666.667	228.009
9	10 thủy nguyên, Ecopark Xã Phụng Công	128,00	Văn phòng	40.000.000	312.500
10	D127, phố Trúc, Ecopark xã Phụng Công	100,00	Văn phòng	22.000.000	220.000
11	Lô 29, dãy A, Thảo Nguyên, Ecopark xã Phụng Công	200,00	Văn phòng	12.222.222	61.111
12	Số 07-Phố Cúc- KĐT Ecopark xã Phụng Công	80,00	Văn phòng	13.000.000	162.500
13	MRA 029 Thủy Nguyên, Ecopark Xã Phụng Công	292,00	Văn phòng	40.000.000	136.986
14	PT 66-67 Khu phố Trúc, KĐT Ecopark xã Phụng Công	560,00	Kinh doanh dịch vụ	33.000.000	58.929
15	A-001 Phố trúc, Ecopark xã Phụng Công	250,00	Văn phòng	22.222.222	88.889
16	Số nhà 76, ngã tư đường 379-Xã Văn Giang	105,00	Văn phòng	22.222.222	211.640
17	VTĐ-180, Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ	458,00	Kinh doanh dịch vụ	75.804.941	165.513
18	PĐ2.KT-17, Vinhome Ocean Park 2, xã Nghĩa Trụ	243,00	Kinh doanh dịch vụ	86.666.229	356.651
19	VTĐ1-42, Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ	202,70	Kinh doanh dịch vụ	47.834.002	235.984
20	PT.TV-44 và PT.TV-64 VHOP 3, xã Nghĩa Trụ	476,30	Kinh doanh dịch vụ	88.628.817	186.078
21	PĐ3.KT-17, VHOP 2, Xã Nghĩa Trụ	273,30	Kinh doanh dịch vụ	31.965.844	116.962

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê/bên đi thuê nếu là động sản	Diện tích đất hoặc diện tích sàn cho thuê	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Giá tiền thuê 1 tháng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ² /tháng)
22	PT2.TV-16, VHOP 3, Xã Nghĩa Trụ	467,40	Kinh doanh dịch vụ	83.759.644	179.203
23	SH1.KT-09, VHOP 2, Xã Nghĩa Trụ	315,00	Kinh doanh dịch vụ	38.499.440	122.220
24	PD.KT-04, VHOP 2, Xã Nghĩa Trụ	410,00	Kinh doanh dịch vụ	52.425.102	127.866
25	TĐ8-45, VHOP 3, Xã Nghĩa Trụ	235,00	Kinh doanh dịch vụ	42.529.830	180.978

Căn cứ điểm b, khoản 2, điều 1, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai.

“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

....

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

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

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

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

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

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

Tài sản định giá thuộc địa bàn xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên, do đó đơn vị tư vấn sử dụng các thông tin cho thuê được cung cấp tại địa bàn xã Nghĩa Trụ để lựa chọn thông tin so sánh, cụ thể như sau:

Qua điều tra khảo sát hiện trạng các tài sản được cung cấp tại văn bản 73/VGI-QLTK ngày 21/4/2025 và Văn bản 1745/TCS3-QLTK ngày 21/5/2026 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên, đơn vị tư vấn tổng hợp lại các thông tin cho thuê như sau:

- Đối với các tài sản có mục đích để ở: Diện tích đất từ 60m²-90m², công trình xây dựng trên đất cao 05 tầng, mức giá cho thuê cả căn dao động từ 708.432 đồng/m² đất/tháng - 876.938 đồng/m² đất/tháng, mức giá bình quân là 784.716 đồng/m² đất/tháng.

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê/bên đi thuê nếu là động sản	Diện tích đất cho thuê	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Giá tiền thuê 1 tháng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ² đất/tháng)
1	TĐ8-45, VHOP 3-Xã Nghĩa Trụ	60,0	Để ở	42.529.630	708.827
2	TĐ9-68, VHOP3-Xã Nghĩa Trụ	60,0	Để ở	46.514.622	775.244
3	TĐ6-52, VHOP3-Xã Nghĩa Trụ	80,0	Để ở	70.155.031	876.938
4	TĐ8-69, VHOP3-Xã Nghĩa Trụ	60,0	Để ở	46.624.114	777.069

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê/bên đi thuê nếu là động sản	Diện tích đất cho thuê	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Giá tiền thuê 1 tháng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ² đất/tháng)
5	TĐ13-06 dự án Khu đô thị Đại An xã Nghĩa Trụ	60,0	Đề ở	51.707.309	861.788
6	TĐ8-52, VHOP 2-Xã Nghĩa Trụ	90,0	Đề ở	63.758.846	708.432
	Bình quân				784.716

(Tại văn Văn bản số 73/VGI-QLTK ngày 21/4/2025 của Đội thuế liên huyện Văn Giang - Khoái Châu cung cấp thông tin của căn TĐ8-45, VHOP 3 với mục đích đề ở. Tại Văn bản 1745/TCS3-QLTK ngày 21/5/2026 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên cung cấp thông tin của căn TĐ8-45, VHOP 3 với mục đích kinh doanh dịch vụ. Qua khảo sát thực tế hiện trạng tại sản, căn TĐ8-45 là căn nhà ở liền kề, cho thuê với mục đích chính là đề ở, do đó đơn vị tư vấn sử dụng thông tin của căn TĐ8-45 để phân tích lựa chọn thông tin tài sản so sánh cho thuê với mục đích đề ở).

- Đối với các tài sản có mục đích kinh doanh dịch vụ: Các công trình xây dựng trên đất cao từ 4 đến 5 tầng, với diện tích sàn cho thuê từ 202,7m² - 615,5m². Mức giá cho thuê cả căn dao động từ 122.182 đồng/m² sàn/tháng - 356.651đồng/m² sàn/tháng, mức giá bình quân là **182.306đồng/m² sàn/tháng**.

STT	Địa chỉ tài sản cho thuê/bên đi thuê nếu là động sản	Diện tích sàn cho thuê	Mục đích sử dụng tài sản thuê	Giá tiền thuê 1 tháng (đồng)	Đơn giá bình quân (đồng/m ² sàn/tháng)
1	PT2.TV-25, VHOP 3-Xã Nghĩa Trụ	369,4	Kinh doanh dịch vụ	54.103.358	146.463
2	PT.TV-118, VHOP 3-Xã Nghĩa Trụ	409,0	Kinh doanh dịch vụ	75.940.828	185.674
3	PT.TV-11, Vinhomes Ocean Park 3-Xã Nghĩa Trụ	325,5	Kinh doanh dịch vụ	69.111.059	212.323
4	PT2.TV-07-Xã Nghĩa Trụ	615,5	Kinh doanh dịch vụ	94.009.559	152.737
5	VTĐ-180, Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ	458,00	Kinh doanh dịch vụ	75.804.941	165.513
6	PD2.KT-17, Vinhome Ocean Park 2, xã Nghĩa Trụ	243,00	Kinh doanh dịch vụ	86.666.229	356.651
7	VTĐ1-42, Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ	202,70	Kinh doanh dịch vụ	47.834.002	235.984
8	PT.TV-44 và PT.TV-64 VHOP 3, xã Nghĩa Trụ	476,30	Kinh doanh dịch vụ	88.628.817	186.078
9	PD3.KT-17, VHOP 2, Xã Nghĩa Trụ	273,30	Kinh doanh dịch vụ	31.965.844	116.962
10	PT2.TV-16, VHOP 3, Xã Nghĩa Trụ	467,40	Kinh doanh dịch vụ	83.759.644	179.203
11	SH1.KT-09, VHOP 2, Xã Nghĩa Trụ	315,00	Kinh doanh dịch vụ	38.499.440	122.220
12	PD.KT-04, VHOP 2, Xã Nghĩa Trụ	410,00	Kinh doanh dịch vụ	52.425.102	127.866
	Bình quân				182.306

7.2. Về thu thập thông tin về lãi suất:

Đơn vị tư vấn đã thu thập các thông tin lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Hưng Yên (cũ) của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá qua các văn bản sau:

Lãi suất quý I, II năm 2024:

- Công văn ngày 09/10/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam
- Chi nhánh Hưng Yên II về việc cung cấp thông tin lãi suất theo yêu cầu;
- Công văn số 1962/NHNoHY-TH ngày 04/10/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – chi nhánh tỉnh Hưng Yên về việc cung cấp thông tin;
- Công văn số 968/BIDV.BHY-QLRR ngày 17/09/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Bắc Hưng Yên về việc cung cấp lãi suất bình quân phục vụ công tác xác định giá đất;
- Công văn số 1183/BIDV.HY-QLRR ngày 06/09/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hưng Yên về việc cung cấp lãi suất;
- Công văn số 991.1/HYE.KT ngày 12/09/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hưng Yên về việc cung cấp lãi suất;
- Công văn số 396.3/VCB.PH-KT ngày 11/09/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Phố Hiến về việc cung cấp lãi suất theo yêu cầu;
- Công văn số 195/CV-CNBHY-TH ngày 04/09/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Bắc Hưng Yên về việc phúc đáp công văn số 2283/STNMT-ĐK, CGCN ngày 28/08/2024;
- Công văn số 535/BC-CNHY-TH ngày 22/11/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Hưng Yên.

Lãi suất quý III năm 2024:

- Công văn số 1292/BIDV.BHY-QLRR ngày 25/11/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bắc Hưng Yên về việc cung cấp lãi suất bình quân phục vụ công tác xác định giá đất;
- Công văn số 1521/HYE-TTGSNH ngày 25/11/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam về việc cung cấp lãi suất bình quân phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể;
- Công văn số 1384/NHNo.HY2-TH ngày 25/11/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;
- Công văn số 2301/NHNoHY-TH ngày 25/11/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh tỉnh Hưng Yên về việc cung cấp thông tin;
- Công văn số 535/BC-CNHY-TH ngày 22/11/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Hưng Yên;
- Công văn số 285/CNBHY-TH ngày 25/11/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hưng Yên về việc phúc đáp công văn 3115/SNMT-ĐK, CGCN ngày 19/11/2024;

Lãi suất quý IV năm 2024:

- Công văn số 99/BIDV.BHY-QLRR ngày 21/01/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bắc Hưng Yên về việc cung cấp lãi suất bình quân phục vụ công tác xác định giá đất;
- Công văn số 107/NHNoHY-TH ngày 21/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc cung cấp thông tin;
- Công văn số 87/NHNo.HY2-TH ngày 22/01/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;
- Công văn số 162/BIDV.HY-QLRR ngày 06/02/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hưng Yên về việc cung cấp lãi suất;
- Công văn số 37/VCB.PHI_KT ngày 12/02/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Phố Hiến về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu;
- Công văn số 115/HYE.KT ngày 03/02/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hưng Yên về việc cung cấp lãi suất;

- Công văn số 21/CNBHY-TH ngày 23/01/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Bắc Hưng Yên;

- Công văn số 12a/BC-CNHY-TH ngày 13/01/2025 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – chi nhánh Hưng Yên;

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

Căn cứ Khoản 5, khoản 6, điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội; Điều 4, điều 5, điều 6, điều 7, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025);

Các phương pháp định giá đất áp dụng cụ thể như sau:

- Phương pháp so sánh:

Định nghĩa: “*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.*”

Điều kiện áp dụng: “*Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.*”

Qua đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất tại mục 7 nêu trên cho thấy trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, không có đủ điều kiện về 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá... tương đương với TSDG trên địa bàn. Do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá.

- Phương pháp thu nhập:

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

Điều kiện áp dụng: “*Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá.*”

Thửa đất cần định giá chưa phát sinh các khoản doanh thu và chi phí theo quy hoạch được phê duyệt do đó không xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá. TPV đánh giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

- Phương pháp hệ số điều chỉnh:

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

Điều kiện áp dụng: “*Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh*”

TSDG là dự án được nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất một lần không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh và không thuộc trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó không thuộc trường hợp được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

- Phương pháp thặng dư

Định nghĩa: “*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*”.

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*”.

Theo phân tích, đánh giá nêu trên thì thửa đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập, phương pháp hệ số điều chỉnh, tuy nhiên căn cứ các tài liệu liên quan quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng,... TPV nhận thấy thửa đất cần định giá ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án theo đúng mục đích sử dụng đất. Vì vậy TPV sử dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

Theo quy định tại Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025). Trình tự nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư như sau:

“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; các yếu tố khác phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án.

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.

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 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, 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.

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 hoặc 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.

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.

Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, 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 để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian 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 để 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), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

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

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

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 quy định tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển đã được phê duyệt 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, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;”.

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 khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

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 để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian 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.

Trong thời gian 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 và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

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, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định cho từng dự án.

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

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

Trong đó:

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

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

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

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

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

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

7. Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc có diện tích

cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc có diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong quyết định giao đất, cho thuê đất đó. Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo công thức sau:

$$\begin{aligned} & \text{Chi phí xây dựng} \\ & \text{kết cấu hạ tầng kỹ} \\ & \text{thuật đối với phần} \\ & \text{diện tích giao đất có} \\ & \text{thu tiền} \\ & = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ} \\ & \text{tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích} \\ & \text{theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền} \\ & \text{sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền} \\ & \text{thuê đất một lần cho cả thời gian} \\ & \text{thuê}} \times \text{Diện tích giao} \\ & \text{đất có thu tiền sử} \\ & \text{dụng đất} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{Chi phí xây dựng kết} \\ & \text{cấu hạ tầng kỹ thuật} \\ & \text{đối với phần diện tích} \\ & \text{cho thuê đất trả tiền} \\ & \text{thuê đất một lần cho cả} \\ & \text{thời gian thuê} \\ & = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ} \\ & \text{tầng kỹ thuật của toàn bộ diện} \\ & \text{tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có} \\ & \text{thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất} \\ & \text{trả tiền thuê đất một lần cho cả} \\ & \text{thời gian thuê}} \times \text{Diện tích cho thuê đất} \\ & \text{trả tiền thuê đất một} \\ & \text{lần cho cả thời gian} \\ & \text{thuê} \end{aligned}$$

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định 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 diện tích giao đất, cho thuê đất có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

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

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

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

9.1. Ước tính doanh thu phát triển của dự án

Doanh thu phát triển của dự án được xác định từ doanh thu cho thuê biệt thự, doanh thu cho thuê sàn thương mại nhà hàng, doanh thu từ phí trông giữ xe của bãi xe, sân đường và giao thông.

9.1.1. Doanh thu từ cho thuê biệt thự

a. Xác định giá cho thuê biệt thự:

* Khảo sát và thu thập các thông tin:

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin được nêu tại mục 7, đơn vị tư vấn đã thu thập được các tài sản so sánh đều có vị trí trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park xã Nghĩa Trụ. Để ước tính giá cho thuê biệt thự phù hợp với thời điểm định giá, đơn vị tư vấn sử dụng các tài sản so sánh là các tài sản cho thuê có mức giá gần giá mặt bằng chung nhất, cụ thể:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Địa chỉ	TĐ8-69, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên)	TĐ6-52, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên)	TĐ13-06, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên)
2	Nguồn tin	Công văn số 73/VGI-QLTK ngày 21/4/2025 của Đội thuế liên huyện Văn Giang - Khoái Châu	Công văn số 73/VGI-QLTK ngày 21/4/2025 của Đội thuế liên huyện Văn Giang - Khoái Châu	Công văn số 73/VGI-QLTK ngày 21/4/2025 của Đội thuế liên huyện Văn Giang - Khoái Châu
3	Mục đích sử dụng	Cho thuê để ở	Cho thuê để ở	Cho thuê để ở
4	Vị trí	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3
5	Giao thông	Đường Thời đại 8 rộng 13m	Đường Thời đại 6 rộng 13m	Đường Thời đại 13 rộng 13m
6	Diện tích đất cho thuê (m ²)	60,00	80,00	60,00
7	Tầng cao công trình	Tầng cao: 5 tầng	Tầng cao: 5 tầng	Tầng cao: 5 tầng
8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân vườn	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân vườn	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân vườn
10	Giá cho thuê (đồng/tháng)	46.624.114	70.155.031	51.707.309
11	Giá cho thuê (đồng/m ² đất/tháng)	777.069	876.938	861.788

*. Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

Theo Khoản 6, Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025);

“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 giá trị tuyệt đối hoặc 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; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

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”

Theo mặt bằng quy hoạch dự án, Khu du lịch sinh thái Đại Tài tiếp giáp đường Tô Quyền (đường Vành đai 3.5 vùng thủ đô Hà Nội), các ô đất biệt thự tiếp giáp các tuyến đường nội khu mặt cắt rộng từ 9m – 17,5m của Khu đất định giá. Tuy nhiên, tính chất dự án là cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (bao gồm cả phần sân đường giao thông nội khu), do đó đơn vị xác định lợi thế giao thông của các ô đất biệt thự cho thuê theo đường Tô Quyền.

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)		777.069	876.938	861.788
1	Vị trí	Khu du lịch sinh thái Đại Tài, bám đường Tô Quyền (đường Vành đai 3.5 vùng thủ đô Hà Nội), đối diện Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, cạnh Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3. Kết nối các tiện ích trong khu đô thị OCP 3 và OCP2 thuận tiện	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3
	So sánh tương quan		TSSS và TSDG có vị trí tương đồng nhau	TSSS và TSDG có vị trí tương đồng nhau	TSSS và TSDG có vị trí tương đồng nhau
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		777.069	876.938	861.788
2	Giao thông	Khu đất tiếp giáp đường Tô Quyền (đường Vành đai 3.5 vùng thủ đô Hà Nội); các ô đất biệt thự tiếp giáp đường nội bộ rộng từ 9-17,5m	Đường Thời đại 8 rộng 13m	Đường Thời đại 6 rộng 13m	Đường Thời đại 13 rộng 13m
	So sánh tương quan		TSSS có độ rộng đường nhỏ hơn TSDG	TSSS có độ rộng đường nhỏ hơn TSDG	TSSS có độ rộng đường nhỏ hơn TSDG
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		86.332	97.428	95.745
	Giá sau điều chỉnh		863.401	974.366	957.533
3	Diện tích đất cho thuê (m2)	104,14	60	80	60
	So sánh tương quan		Đối với biệt thự cho thuê làm mục đích ở/nghỉ dưỡng, các	Đối với biệt thự cho thuê làm mục đích ở/nghỉ dưỡng, các	Đối với biệt thự cho thuê làm mục đích ở/nghỉ dưỡng, các

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
			công trình có diện tích xây dựng công trình lớn sẽ có lợi thế về không gian ở hơn các công trình có diện tích nhỏ, do đó đánh giá TSSS kém lợi thế hơn TSDG	công trình có diện tích xây dựng công trình lớn sẽ có lợi thế về không gian ở hơn các công trình có diện tích nhỏ, do đó đánh giá TSSS kém lợi thế hơn TSDG	công trình có diện tích xây dựng công trình lớn sẽ có lợi thế về không gian ở hơn các công trình có diện tích nhỏ, do đó đánh giá TSSS kém lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	97%	98%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	2,04%	3,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		24.011	17.890	26.629
	Giá sau điều chỉnh		887.412	992.255	984.162
4	Tầng cao công trình	Tầng cao: 3 tầng	Tầng cao: 4 tầng	Tầng cao: 4 tầng	Tầng cao: 4 tầng
	So sánh tương quan		Đối với loại hình phục vụ mục đích ở/nghỉ dưỡng với hình thức cho thuê lại nguyên căn, đánh giá yếu tố tầng cao công trình tương đồng	Đối với loại hình phục vụ mục đích ở/nghỉ dưỡng với hình thức cho thuê lại nguyên căn, đánh giá yếu tố tầng cao công trình tương đồng	Đối với loại hình phục vụ mục đích ở/nghỉ dưỡng với hình thức cho thuê lại nguyên căn, đánh giá yếu tố tầng cao công trình tương đồng
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		887.412	992.255	984.162
5	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	So sánh tương quan		TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện tương đồng TSDG	TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện tương đồng TSDG	TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện tương đồng TSDG
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		887.412	992.255	984.162
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt. - Thuộc khuôn viên khu du lịch, có khu sân vườn thoáng mát	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân vườn	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân vườn	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân vườn
	So sánh tương quan		TSSS có hiện trạng an ninh, môi trường kém lợi thế hơn TSDG	TSSS có hiện trạng an ninh, môi trường kém lợi thế hơn TSDG	TSSS có hiện trạng an ninh, môi trường kém lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		40.874	46.127	45.330
	Giá sau điều chỉnh		928.286	1.038.382	1.029.493
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	998.720	928.286	1.038.382	1.029.493
	Làm tròn	999.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-7,08%	3,94%	3,05%

Kết luận: Đơn giá cho thuê biệt thự là: 999.000 đồng/m² đất/tháng.

b. Xác định doanh thu hàng năm từ cho thuê biệt thự:

- Số tháng kinh doanh: 12 tháng.

- Doanh thu từ cho thuê biệt thự:

Theo Giấy phép xây dựng số 182/GPXD-SXD ngày 21/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên:

"Công trình nhà biệt thự: Gồm 20 căn biệt thự có thiết kế tương tự nhau. Trong đó, quy mô xây dựng cho 01 công trình như sau:

- Diện tích xây dựng tầng 1: 104,14m²;
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 331,61m²;
- Chiều cao công trình: 15,15m;
- Số tầng: 03 tầng".

Như vậy, diện tích đất biệt thự là 104,14m² x 20 căn = 2.082,80 m².

Doanh thu hàng năm từ cho thuê biệt thự là:

2.082,80 m² x 999.000đồng/m² đất/tháng x 12 tháng = 24.968.606.400 đồng.

c. Tỷ lệ lấp đầy

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

"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 để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian 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."

Căn cứ Điều 3, Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên quy định một số nội dung về xác định giá đất trên địa bàn tỉnh:

"Điều 3. Tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng để ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ

1. Tỷ lệ lấp đầy:

a) Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại dịch vụ, văn phòng, lưu trú (trừ loại hình khách sạn), nhà trẻ và các loại hình dịch vụ

khác (bao gồm tầng hầm trông giữ xe, bãi để xe theo quy hoạch được phê duyệt; không bao gồm các loại hình dịch vụ quy định tại điểm b, c, d khoản này) như sau:

Đối với địa bàn các phường: 85% (Tám mươi lăm phần trăm).

Đối với địa bàn các xã: 75% (Bảy mươi lăm phần trăm).

Trường hợp diện tích dự án thuộc địa bàn nhiều phường, xã thì xác định tỷ lệ lấp đầy theo địa bàn phường.

2. Tỷ lệ bán hàng, thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

a) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định 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. Thời gian bán hàng của dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Trường hợp thời gian bán hàng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian bán hàng đối với khoảng thời gian này. Tỷ lệ bán hàng là 100% (Một trăm phần trăm), được phân bổ đều theo thông tin thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng trong hồ sơ dự án.

b) 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 cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

Thời gian bán hàng trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không vượt quá thời hạn sử dụng đất của dự án trong Quyết định giao đất, cho thuê đất”

Dự án chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tại 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;

Căn cứ Điều 4, Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên quy định một số nội dung về xác định giá đất trên địa bàn tỉnh:

Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Thời gian xây dựng 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. Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

Trong trường hợp thời điểm hoàn thành xây dựng theo tiến độ đã được xác định trong hồ sơ dự án kết thúc sau thời điểm hoàn thành bán hàng khi áp dụng theo Quyết định này thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo Quyết định này đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất.

Tiến độ xây dựng: Tỷ lệ % tiến độ xây dựng được phân bổ đều theo số năm xây dựng, hết thời gian xây dựng các hạng mục xây dựng hoàn thành 100%.

b) 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 cụ thể thời gian xây dựng hoặc dự án được giao đất, cho thuê đất theo nhiều đợt thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không lớn hơn thời gian xây dựng trong tiến độ đầu tư đã được duyệt.

Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên: *Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày công ty được gia hạn tiến độ sử dụng đất theo Quyết định số 1720/QĐ-UBND của UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2024.* Như vậy, tiến độ thực hiện dự án còn lại của dự án theo Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 là: 01 năm 7 tháng (19 tháng) (tính từ ngày 16/01/2025 đến ngày 12/08/2026).

Theo Văn bản số 88/SXD-QLXD ngày 24/6/2025 của Sở Xây dựng Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài: *"Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025-2026;*

Theo phụ lục kèm theo Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên:

Nội dung	Quy mô dưới 1ha	Quy mô từ 1ha đến dưới 5ha	Quy mô từ 5ha đến dưới 10ha	Quy mô từ 10ha đến dưới 30ha	Quy mô từ 30ha đến dưới 50ha	Quy mô từ 50 ha đến dưới 100 ha	Quy mô trên 100 ha
1. Thời gian xây dựng	1 năm	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm
2. Tiến độ xây dựng	Là 100%, được chia đều theo số năm xây dựng						
3. Thời gian bán hàng	1 năm	2 năm	3 năm	4 năm	5 năm	6 năm	7 năm
4. Thời điểm bắt đầu bán hàng	Năm thứ nhất	Năm thứ hai kể từ khi bắt đầu xây dựng					
5. Tỷ lệ bán hàng	Là 100%, được chia đều theo số năm bán hàng						
6. Tiến độ cho thuê văn phòng, thương mại	Doanh thu phát sinh sau khi hoàn thành xây dựng						

Từ những căn cứ trên, đơn vị tư vấn đề xuất thời gian đầu tư xây dựng là 02 năm, doanh thu dự án phát sinh từ năm thứ 3 sau khi hoàn thành xây dựng, với tỷ lệ lấp đầy là 75%.

d. Mức biến động giá

Căn cứ Điểm d, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ quy định về giá đất:

"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 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 hoặc 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;

Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;”.

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin giá cho thuê đất, cho thuê mặt bằng (được nêu tại mục 7), đơn vị tư vấn không thu thập được các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng. Đơn vị tư vấn không thể căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng nêu trên. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tính toán mức biến động giá hàng năm 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 tỉnh Hưng Yên (địa giới hành chính trước ngày 01/7/2025).

Tham khảo Công văn số 286/CTK-KT ngày 31/5/2024 của Cục Thống kê thành phố Hà Nội, đơn vị tư vấn tính toán mức biến động giá hàng năm theo công thức tính tốc độ phát triển bình quân như sau:

$$\bar{t} = \sqrt[n-1]{t_2 \times t_3 \times \dots \times t_n} = \sqrt[n-1]{\prod_{i=2}^n t_i} = \sqrt[n-1]{T_n}$$

Chỉ số giá đối với nhóm dịch vụ nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân năm trên địa bàn tỉnh Hưng Yên như sau:

+ Năm 2022 so với năm 2021: 103,04%.

+ Năm 2023 so với năm 2022: 102,30%;

+ Năm 2024 so với năm 2023: 114,66%.

Tốc độ phát triển bình quân năm là 106,52%.

Do đó, đơn vị tư vấn sử dụng mức biến động giá hàng năm là: **tăng 6,52%/năm.**

e. Chi phí hoạt động hàng năm

Theo quy định tại Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên:

“Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm:

b) Tỷ lệ % để xác định chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu hàng năm.

Đối với loại hình cho thuê sàn dịch vụ - thương mại, văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà trẻ và các loại hình dịch vụ, thương mại khác là 10% (Mười phần trăm).

Đối với loại trông giữ xe và cho thuê nhà xưởng 5% (Năm phần trăm)…”

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất chi phí vận hành hàng năm bằng 10% doanh thu từ hoạt động cho thuê biệt thự.

f. Doanh thu thuần hàng năm: Doanh thu hàng năm trừ đi chi phí hoạt động hàng năm.

g. Tỷ lệ chiết khấu

Căn cứ khoản 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ:

“Tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá.”

Căn cứ các Công văn về việc cung cấp lãi suất của các Ngân hàng Thương mại trên địa bàn tỉnh Hưng Yên (tại mục 7), lãi suất cho vay trung hạn bình quân tại thời điểm định giá đất của loại tiền vay VNĐ của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Hưng Yên như sau:

TT	NGÂN HÀNG	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024	Bình Quân
1	Ngân hàng TMCP Công thương - chi nhánh Hưng Yên	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
2	Ngân hàng TMCP Công thương - chi nhánh Bắc Hưng Yên	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
3	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Hưng Yên	8,70%	8,45%	8,45%	8,50%	8,53%
4	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Bắc Hưng Yên	Không phát sinh				
5	Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Hưng Yên	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
6	Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Phố Hiến	9,00%	7,80%	7,80%	11,50%	9,03%
7	Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn - Chi nhánh Hưng Yên	Không phát sinh				
8	Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn - Chi nhánh Hưng Yên II	9,50%	8,50%	7,50%	7,50%	8,25%
	Trung Bình					10,88%

Đơn vị tư vấn sử dụng lãi suất trung bình **10,88%** để phục vụ công tác định giá đất.

h. Xác định tổng doanh thu phát triển, thu nhập ròng từ cho thuê biệt thự

Tổng doanh thu phát triển, thu nhập ròng từ cho thuê biệt thự quy về thời điểm hiện tại cụ thể như sau:

Năm thứ (t)	Doanh thu từ cho thuê sản thương mại dự kiến (đồng)	Tỷ lệ lấp đầy	Mức độ biến động giá	Doanh thu dự kiến hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về thời điểm định giá (đồng)	Chi phí vận hành quy về thời điểm định giá (đồng)	Thu nhập ròng quy về thời điểm định giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3)	(6) = $\frac{1}{(1+r)^t}$	(7) = (5) x (6)	(8) = (7) x 10%	(9) = (7) - (8)
1	24.968.606.400	0%	100,00%	-	0,9019	-	-	-
2	26.596.559.537	0%	106,52%	-	0,8134	-	-	-
3	28.330.655.219	75%	113,47%	21.247.991.414	0,7336	15.586.845.492	1.558.684.549	14.028.160.943
4	30.177.813.939	75%	120,86%	22.633.360.455	0,6616	14.973.942.838	1.497.394.284	13.476.548.554
5	32.145.407.408	75%	128,74%	24.109.055.556	0,5967	14.385.140.612	1.438.514.061	12.946.626.551
6	34.241.287.971	75%	137,14%	25.680.965.978	0,5381	13.819.491.144	1.381.949.114	12.437.542.029
7	36.473.819.947	75%	146,08%	27.355.364.960	0,4853	13.276.084.024	1.327.608.402	11.948.475.622
8	38.851.913.008	75%	155,60%	29.138.934.756	0,4377	12.754.044.645	1.275.404.465	11.478.640.181
9	41.385.057.736	75%	165,75%	31.038.793.302	0,3947	12.252.532.789	1.225.253.279	11.027.279.510
10	44.083.363.500	75%	176,56%	33.062.522.625	0,3560	11.770.741.276	1.177.074.128	10.593.667.148
11	46.957.598.800	75%	188,07%	35.218.199.100	0,3211	11.307.894.667	1.130.789.467	10.177.105.200
12	50.019.234.242	75%	200,33%	37.514.425.681	0,2896	10.863.248.015	1.086.324.802	9.776.923.214
13	53.280.488.315	75%	213,39%	39.960.366.236	0,2612	10.436.085.666	1.043.608.567	9.392.477.099
14	56.754.376.153	75%	227,30%	42.565.782.114	0,2355	10.025.720.104	1.002.572.010	9.023.148.093
15	60.454.761.478	75%	242,12%	45.341.071.108	0,2124	9.631.490.850	963.149.085	8.668.341.765
16	64.396.411.926	75%	257,91%	48.297.308.945	0,1916	9.252.763.396	925.276.340	8.327.487.056
17	68.595.057.984	75%	274,73%	51.446.293.488	0,1728	8.888.928.183	888.892.818	8.000.035.365
18	73.067.455.764	75%	292,64%	54.800.591.823	0,1558	8.539.399.622	853.939.962	7.685.459.660
19	77.831.453.880	75%	311,72%	58.373.590.410	0,1405	8.203.615.149	820.361.515	7.383.253.634
20	82.906.064.673	75%	332,04%	62.179.548.505	0,1267	7.881.034.322	788.103.432	7.092.930.890
21	88.311.540.090	75%	353,69%	66.233.655.067	0,1143	7.571.137.951	757.113.795	6.814.024.156
22	94.069.452.504	75%	376,75%	70.552.089.378	0,1031	7.273.427.260	727.342.726	6.546.084.534
23	100.202.780.807	75%	401,32%	75.152.085.605	0,0930	6.987.423.085	698.742.309	6.288.680.777
24	106.736.002.115	75%	427,48%	80.052.001.587	0,0839	6.712.665.107	671.266.511	6.041.398.596
25	113.695.189.453	75%	455,35%	85.271.392.090	0,0756	6.448.711.104	644.871.110	5.803.839.993
26	121.108.115.806	75%	485,04%	90.831.086.854	0,0682	6.195.136.244	619.513.624	5.575.622.620

Năm thứ (t)	Doanh thu từ cho thuê sản thương mại dự kiến (đồng)	Tỷ lệ lấp đầy	Mức độ biến động giá	Doanh thu dự kiến hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về thời điểm định giá (đồng)	Chi phí vận hành quy về thời điểm định giá (đồng)	Thu nhập ròng quy về thời điểm định giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3)	(6) = $\frac{1}{(1+r)^t}$	(7) = (5) x (6)	(8) = (7) x 10%	(9) = (7) - (8)
27	129.004.364.956	75%	516,67%	96.753.273.717	0,0615	5.951.532.402	595.153.240	5.356.379.162
28	137.415.449.551	75%	550,35%	103.061.587.164	0,0555	5.717.507.499	571.750.750	5.145.756.749
29	146.374.936.862	75%	586,24%	109.781.202.647	0,0500	5.492.684.873	549.268.487	4.943.416.386
30	155.918.582.746	75%	624,46%	116.938.937.059	0,0451	5.276.702.676	527.670.268	4.749.032.408
31	166.084.474.341	75%	665,17%	124.563.355.755	0,0407	5.069.213.285	506.921.329	4.562.291.957
32	176.913.182.068	75%	708,54%	132.684.886.551	0,0367	4.869.882.748	486.988.275	4.382.894.473
33	188.447.921.538	75%	754,74%	141.335.941.154	0,0331	4.678.390.245	467.839.024	4.210.551.220
34	200.734.726.023	75%	803,95%	150.551.044.517	0,0299	4.494.427.569	449.442.757	4.044.984.812
35	213.822.630.159	75%	856,37%	160.366.972.620	0,0269	4.317.698.635	431.769.864	3.885.928.772
35,42	94.901.610.686	75%	912,20%	71.176.208.014	0,0269	1.916.338.578	191.633.858	1.724.704.720
	Tổng cộng					292.821.882.056	29.282.188.206	263.539.693.850

9.1.2. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng

a. Xác định giá cho thuê:

Khảo sát và thu thập các thông tin:

Qua quá trình khảo sát, thu thập thông tin được nêu tại mục 7, đơn vị tư vấn đã thu thập được các tài sản so sánh đều có vị trí trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park xã Nghĩa Trụ để ước tính giá cho thuê sản thương mại phù hợp với thời điểm định giá, đơn vị tư vấn sử dụng các tài sản so sánh là các tài sản cho thuê gần với giá mặt bằng chung, cụ thể:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 4	TSSS 5	TSSS 6
1	Địa chỉ	PT2.TV-16, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên)	PT.TV-118, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên)	PT.TV-44 và PT.TV-46, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên)
2	Nguồn tin	Công văn 1745/TCS3-QLTK ngày 21/5/2026 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên	Công văn số 73/VGI-QLTK ngày 21/4/2025 của Đội thuế liên huyện Văn Giang - Khoái Châu	Công văn 1745/TCS3-QLTK ngày 21/5/2026 của Thuế cơ sở 3 tỉnh Hưng Yên
3	Mục đích sử dụng	Cho thuê làm sản thương mại dịch vụ, văn phòng	Cho thuê làm sản thương mại dịch vụ, văn phòng	Cho thuê làm sản thương mại dịch vụ, văn phòng
4	Vị trí	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt
5	Giao thông	Đường Phố Tây 2 rộng khoảng 15m	Đường Phố Tây 3 rộng khoảng 15m	Đường Phố Tây 3 rộng khoảng 15m
6	Quy mô tổng diện tích sàn cho thuê (m ²)	467,4	409,0	476,3
7	Tầng cao công trình	Nhà phố (shophouse) cao 5 tầng	Nhà phố (shophouse) cao 5 tầng	Nhà phố (shophouse) cao 5 tầng
8	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
9	Hiện trạng môi trường, an ninh	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân đường nội bộ	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân đường nội bộ	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân đường nội bộ
11	Giá cho thuê (đồng/tháng)	83.759.644	75.940.828	88.628.817
12	Giá cho thuê bình quân (đồng/m ² sàn/tháng)	179.203	185.674	186.078

* Thực hiện phân tích, tính toán và điều chỉnh đơn giá đất:

Theo Khoản 6, Điều 4 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025);

“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 giá trị tuyệt đối hoặc 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; thực hiện điều chỉnh theo giá trị tuyệt đối trước, điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm (%) sau;

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”

- Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại trong nhà

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 4	TSSS 5	TSSS 6
A	Giá cho thuê (đồng/m²/tháng)		179.203	185.674	186.078
1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Khu du lịch sinh thái Đại Tài, bám đường Tô Quyền (đường Vành đai 3.5 vùng thủ đô Hà Nội), đối diện Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, cạnh Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3. Kết nối các tiện ích trong khu đô thị OCP 3 và OCP2 thuận tiện	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt
	So sánh tương quan		TSSS có vị trí lợi thế hơn TSDG	TSSS có vị trí lợi thế hơn TSDG	TSSS có vị trí lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-8.530	-8.838	-8.857
	Giá sau điều chỉnh		170.673	176.836	177.220
2	Giao thông	Khu đất tiếp giáp Đường Tô Quyền (đường Vành đai 3.5 vùng thủ đô Hà Nội); ô đất cho thuê tiếp giáp đường nội bộ rộng 17,5m	Đường Phố Tây 2 rộng khoảng 15m	Đường Phố Tây 3 rộng khoảng 15m	Đường Phố Tây 3 rộng khoảng 15m
	So sánh tương quan		TSSS có độ rộng đường kém hơn TSDG	TSSS cùng TSDG cùng tám một đường giao thông	TSSS có độ rộng đường kém hơn TSDG
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	92%	92%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		15.591	16.154	16.189
	Giá sau điều chỉnh		186.264	192.990	193.409
3	Diện tích	603,00	467,40	409,00	476,30
	So sánh tương quan		Đánh giá TSSS và TSDG có yếu tố diện tích cho thuê tương đồng	Đánh giá TSSS và TSDG có yếu tố diện tích cho thuê tương đồng	Đánh giá TSSS và TSDG có yếu tố diện tích cho thuê tương đồng
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		186.264	192.990	193.409

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 4	TSSS 5	TSSS 6
	chính				
4	Tầng cao công trình	Công trình TMDV cao 3 tầng	Nhà phố (shophouse) cao 4 tầng	Nhà phố (shophouse) cao 5 tầng	Nhà phố (shophouse) cao 5 tầng
	So sánh tương quan		Tòa TMDV định giá được đề xuất cho thuê lại nguyên căn tương tự TSSS do đó đánh giá yếu tố tầng cao công trình tương đồng	Tòa TMDV định giá được đề xuất cho thuê lại nguyên căn tương tự TSSS do đó đánh giá yếu tố tầng cao công trình tương đồng	Tòa TMDV định giá được đề xuất cho thuê lại nguyên căn tương tự TSSS do đó đánh giá yếu tố tầng cao công trình tương đồng
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		186.264	192.990	193.409
5	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	So sánh tương quan		TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện tương đồng TSDG	TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện tương đồng TSDG	TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện tương đồng TSDG
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		186.264	192.990	193.409
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Khuôn viên công trình có sân đường nội bộ thoáng mát	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân đường nội bộ	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân đường nội bộ	- Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt - Không có không gian sân đường nội bộ
	So sánh tương quan		TSSS có hiện trạng an ninh, môi trường kém lợi thế hơn TSDG	TSSS có hiện trạng an ninh, môi trường kém lợi thế hơn TSDG	TSSS có hiện trạng an ninh, môi trường kém lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		9.426	9.766	9.788
	Giá sau điều chỉnh		195.690	202.756	203.197
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	200.548	195.690	202.756	203.197
	Làm tròn	201.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		2,48%	-1,09%	-1,30%

Kết luận: Đơn giá cho thuê sàn thương mại trong nhà là: 201.000 đồng/m² sàn/tháng.

- Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại ngoài trời

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 4	TSSS 5	TSSS 6
A	Giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)		179.203	185.674	186.078
1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Khu du lịch sinh thái Đại Tài, tám đường Tô Quyền (đường Vành đai 3.5 vùng thủ đô Hà Nội), đối diện Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, cạnh Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3. Kết nối các tiện ích trong khu đô thị OCP 3 và OCP2 thuận tiện	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt	Nằm trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3, Vị trí tại đây 1 trung tâm phố đi bộ trong khu đô thị Vinhomes Ocean Park 3 có tiềm năng kinh doanh rất tốt
	So sánh tương quan		TSSS có vị trí lợi thế hơn TSDG	TSSS có vị trí lợi thế hơn TSDG	TSSS có vị trí lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-8.530	-8.838	-8.857
	Giá sau điều chỉnh		170.673	176.836	177.220
2	Giao thông	Đường Tô Quyền (đường Vành đai 3.5 vùng thủ đô Hà Nội)	Đường Phố Tây 2 rộng khoảng 15m	Đường Phố Tây 3 rộng khoảng 15m	Đường Phố Tây 3 rộng khoảng 15m
	So sánh tương quan		TSSS có độ rộng đường kém hơn TSDG	TSSS cùng TSDG cùng tám một đường giao thông	TSSS có độ rộng đường kém hơn TSDG
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	92%	92%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		15.591	16.154	16.189
	Giá sau điều chỉnh		186.264	192.990	193.409
3	Diện tích	1.709,30	467,40	409,00	476,30
	So sánh tương quan		TSDG là mặt bằng cho thuê ngoài trời có khả năng chia nhỏ diện tích và cho thuê từng phần tối ưu hiệu quả, do đó đánh giá yếu tố diện tích tương đồng	TSDG là mặt bằng cho thuê ngoài trời có khả năng chia nhỏ diện tích và cho thuê từng phần tối ưu hiệu quả, do đó đánh giá yếu tố diện tích tương đồng	TSDG là mặt bằng cho thuê ngoài trời có khả năng chia nhỏ diện tích và cho thuê từng phần tối ưu hiệu quả, do đó đánh giá yếu tố diện tích tương đồng
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		186.264	192.990	193.409
4	Tầng cao công trình	Tài sản là mặt bằng ngoài trời, không xây dựng công trình	Nhà phố (shophouse) cao 4 tầng	Nhà phố (shophouse) cao 5 tầng	Nhà phố (shophouse) cao 5 tầng
	So sánh tương quan		TSSS có tầng cao công trình lợi thế hơn TSDG	TSSS có tầng cao công trình lợi thế hơn TSDG	TSSS có tầng cao công trình lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 4	TSSS 5	TSSS 6
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-8.530	-8.838	-8.857
	Giá sau điều chỉnh		177.734	184.152	184.552
5	Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện	Hạ tầng kỹ thuật đầu tư mới, đồng bộ, hiện đại. - TS là mặt bằng cho thuê ngoài trời, điều kiện cấp thoát nước, cấp điện kém ổn định hơn các tài sản mà mặt bằng cho thuê trong nhà	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	So sánh tương quan		TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện lợi thế hơn TSDG	TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện lợi thế hơn TSDG	TSSS có điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện lợi thế hơn TSDG
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-8.530	-8.838	-8.857
	Giá sau điều chỉnh		169.204	175.314	175.695
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt	Điều kiện an ninh, môi trường tương đối tốt
	So sánh tương quan		TSSS có điều kiện an ninh, môi trường tương đồng với TSDG	TSSS có điều kiện an ninh, môi trường tương đồng với TSDG	TSSS có điều kiện an ninh, môi trường tương đồng với TSDG
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		169.204	175.314	175.695
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	173.404	169.204	175.314	175.695
	Làm tròn	174.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		2,48%	-1,09%	-1,30%

Kết luận: Đơn giá cho thuê mặt bằng ngoài trời là: 174.000 đồng/m² sàn/tháng.

b. Xác định doanh thu hàng năm từ cho mặt bằng

- Số tháng kinh doanh: 12 tháng.
- Theo Giấy phép xây dựng số 46/GPXD-SXD ngày 28/5/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên: "Công trình hạng mục ăn uống...: ...Diện tích đất xây dựng tầng 1: 234m²; Tổng diện tích sàn xây dựng: 603m²..."

Theo Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (kèm theo thông báo chấp thuận MBQHTT số 153 ngày

26/12/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên): Khuôn viên nhà hàng ăn uống (3) và khuôn viên khu thể thao và bể bơi (2) có diện tích là $70,37m \times 50,96m = 3.586,06m^2$.

Diện tích đất nhà hàng ăn uống là: $1.307m^2$. Diện tích khuôn viên khu thể thao và bể bơi là: $3.586,06m^2 - 1.307m^2 = 2.279,06 m^2$.

Đơn vị tư vấn đề xuất diện tích cho thuê mặt bằng ngoài trời bằng 75% diện tích khuôn viên khu thể thao và bể bơi, tương ứng $1.709,30 m^2$.

- Doanh thu từ cho thuê mặt bằng:

STT	Vị trí	Diện tích sàn cho thuê (m ²)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /tháng)	Giá cho thuê (đồng/tháng)	Số tháng kinh doanh	Doanh thu từ cho thuê thương mại (đồng)
1	Nhà hàng	603,00	201.000	121.203.000	12	1.454.436.000
2	Khuôn viên khu thể thao và bể bơi	1.709,30	174.000	297.418.200	12	3.569.018.400
	Tổng					5.023.454.400

c. Tỷ lệ lấp đầy

Như đã trình bày ở mục 9.1.1_c. Đơn vị tư vấn xác định tỷ lệ lấp đầy là 75%.

d. Mức độ biến động giá

Như đã trình bày ở mục 9.1.1_d. Đơn vị tư vấn sử dụng mức biến động giá hàng năm là: **6,52%/năm**.

e. Chi phí hoạt động hàng năm

Như đã trình bày ở mục 9.1.1_e. Đơn vị tư vấn sử dụng tỷ lệ chi phí vận hành hàng năm bằng 10% doanh thu từ hoạt động cho thuê sản thương mại.

f. Doanh thu thuần hàng năm

Doanh thu hàng năm trừ đi chi phí hoạt động hàng năm.

g. Tỷ lệ chiết khấu

Đơn vị tư vấn sử dụng lãi suất trung bình **10,88%** để phục vụ công tác định giá đất.

h. Xác định tổng doanh thu phát triển, thu nhập ròng từ cho thuê sản thương mại

Tổng doanh thu phát triển, thu nhập ròng từ cho thuê sản thương mại quy về thời điểm hiện tại, cụ thể như sau:

Năm thứ (t)	Doanh thu từ cho thuê sản thương mại dự kiến (đồng)	Tỷ lệ lấp đầy	Mức độ biến động giá (chu kỳ tăng giá hàng năm)	Doanh thu dự kiến hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về thời điểm định giá (đồng)	Chi phí vận hành quy về thời điểm định giá (đồng)	Thu nhập ròng quy về thời điểm định giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3)	(6) = $\frac{(1/(1+r)^t)}$	(7) = (5) x (6)	(8) = (7) x 10%	(9) = (7) - (8)
1	5.023.454.400	0%	100,00%	-	0,9019	-	-	-
2	5.350.983.627	0%	106,52%	-	0,8134	-	-	-
3	5.699.867.759	75%	113,47%	4.274.900.820	0,7336	3.135.930.228	313.593.023	2.822.337.206
4	6.071.499.137	75%	120,86%	4.553.624.353	0,6616	3.012.619.841	301.261.984	2.711.357.857
5	6.467.360.881	75%	128,74%	4.850.520.661	0,5967	2.894.158.238	289.415.824	2.604.742.414
6	6.889.032.810	75%	137,14%	5.166.774.608	0,5381	2.780.354.757	278.035.476	2.502.319.282
7	7.338.197.750	75%	146,08%	5.503.648.312	0,4853	2.671.026.233	267.102.623	2.403.923.610
8	7.816.648.243	75%	155,60%	5.862.486.182	0,4377	2.565.996.703	256.599.670	2.309.397.032
9	8.326.293.708	75%	165,75%	6.244.720.281	0,3947	2.465.097.121	246.509.712	2.218.587.409
10	8.869.168.058	75%	176,56%	6.651.876.044	0,3560	2.368.165.091	236.816.509	2.131.348.582
11	9.447.437.816	75%	188,07%	7.085.578.362	0,3211	2.275.044.602	227.504.460	2.047.540.142
12	10.063.410.761	75%	200,33%	7.547.558.071	0,2896	2.185.585.778	218.558.578	1.967.027.200
13	10.719.545.143	75%	213,39%	8.039.658.857	0,2612	2.099.644.634	209.964.463	1.889.680.171
14	11.418.459.486	75%	227,30%	8.563.844.615	0,2355	2.017.082.850	201.708.285	1.815.374.565
15	12.162.943.045	75%	242,12%	9.122.207.283	0,2124	1.937.767.544	193.776.754	1.743.990.789
16	12.955.966.931	75%	257,91%	9.716.975.198	0,1916	1.861.571.056	186.157.106	1.675.413.951
17	13.800.695.975	75%	274,73%	10.350.521.981	0,1728	1.788.370.752	178.837.075	1.609.533.676
18	14.700.501.353	75%	292,64%	11.025.376.014	0,1558	1.718.048.814	171.804.881	1.546.243.932
19	15.658.974.041	75%	311,72%	11.744.230.531	0,1405	1.650.492.060	165.049.206	1.485.442.854
20	16.679.939.148	75%	332,04%	12.509.954.361	0,1267	1.585.591.759	158.559.176	1.427.032.583
21	17.767.471.181	75%	353,69%	13.325.603.386	0,1143	1.523.243.454	152.324.345	1.370.919.109
22	18.925.910.302	75%	376,75%	14.194.432.726	0,1031	1.463.346.796	146.334.680	1.317.012.116
23	20.159.879.653	75%	401,32%	15.119.909.740	0,0930	1.405.805.381	140.580.538	1.265.224.843
24	21.474.303.807	75%	427,48%	16.105.727.855	0,0839	1.350.526.598	135.052.660	1.215.473.939
25	22.874.428.415	75%	455,35%	17.155.821.311	0,0756	1.297.421.476	129.742.148	1.167.679.328
26	24.365.841.148	75%	485,04%	18.274.380.861	0,0682	1.246.404.542	124.640.454	1.121.764.088
27	25.954.493.990	75%	516,67%	19.465.870.493	0,0615	1.197.393.685	119.739.369	1.077.654.317
28	27.646.726.999	75%	550,35%	20.735.045.249	0,0555	1.150.310.023	115.031.002	1.035.279.021
29	29.449.293.599	75%	586,24%	22.086.970.199	0,0500	1.105.077.775	110.507.777	994.569.997
30	31.369.387.542	75%	624,46%	23.527.040.656	0,0451	1.061.624.139	106.162.414	955.461.725

Năm thứ (t)	Doanh thu từ cho thuê sản thương mại dự kiến (đồng)	Tỷ lệ lấp đầy	Mức độ biến động giá (chu kỳ tăng giá hàng năm)	Doanh thu dự kiến hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về thời điểm định giá (đồng)	Chi phí vận hành quy về thời điểm định giá (đồng)	Thu nhập ròng quy về thời điểm định giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3)	(6) = $\frac{1}{(1+r)^t}$	(7) = (5) x (6)	(8) = (7) x 10%	(9) = (7) - (8)
31	33.414.671.609	75%	665,17%	25.061.003.707	0,0407	1.019.879.178	101.987.918	917.891.261
32	35.593.308.198	75%	708,54%	26.694.981.149	0,0367	979.775.704	97.977.570	881.798.134
33	37.913.991.893	75%	754,74%	28.435.493.920	0,0331	941.249.170	94.124.917	847.124.253
34	40.385.984.164	75%	803,95%	30.289.488.123	0,0299	904.237.569	90.423.757	813.813.812
35	43.019.150.332	75%	856,37%	32.264.362.749	0,0269	868.681.330	86.868.133	781.813.197
35,42	19.093.332.889	75%	912,20%	14.319.999.667	0,0269	385.549.730	38.554.973	346.994.757
	Tổng cộng					58.913.074.613	5.891.307.461	53.021.767.152

9.1.3. Doanh thu từ thu phí trông giữ xe

Theo Mặt bằng quy hoạch tổng thể dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài tại xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (kèm theo thông báo chấp thuận MBQHTT số 153 ngày 26/12/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên):

- Khu vực bãi đỗ xe giáp đường Tô Quyền: Đơn vị tư vấn tính toán diện tích bãi đỗ xe là $21,82m \times 25,5m = 556,41m^2$.

Căn cứ quy định tại Thông tư 01/2021/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 19/05/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

"2.9.4 Công trình giao thông khác trong đô thị

- Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một số phương tiện giao thông được quy định như sau: xe ô tô con; $25,0 m^2$; xe máy $3,0 m^2$, xe đạp: $0,9 m^2$; ô-tô buýt: $40 m^2$, ô-tô tải: $30 m^2$..."

Căn cứ Điều 3, Quyết định số 10/2018/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc Quy định giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

"1. Tại các điểm đỗ, bãi trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước, mức giá cụ thể dịch vụ trông giữ xe như sau:

TT	Danh mục	Đơn vị tính	Mức thu
A	Giá dịch vụ trông giữ xe trả theo lượt ban ngày (từ 06 giờ 00 phút đến 18 giờ 00 phút)		
1	Tại các khu vui chơi giải trí, lễ hội, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, biểu diễn văn hóa nghệ thuật, thể dục, thể thao, khu vực chợ trung tâm thương mại, tòa nhà cao tầng được đầu tư phương tiện trông giữ xe hiện đại		
1	Xe máy, xe máy điện, xe đạp điện, xe thô sơ	Đồng/xe/lượt	2.000
2	Xe ô tô trọng tải dưới 10 tấn, xe ô tô chở khách dưới 9 chỗ ngồi	Đồng/xe/lượt	6.000
B	Giá dịch vụ trông giữ xe trả theo lượt ban đêm (từ 18 giờ 00 phút đến 06 giờ 00 phút sáng ngày hôm sau)		
1	Tại các khu vui chơi giải trí, lễ hội, danh lam thắng cảnh, di tích lịch sử, công trình văn hóa, biểu diễn văn hóa nghệ thuật, thể dục, thể thao, khu vực chợ trung tâm thương mại, tòa nhà cao tầng được đầu tư phương tiện trông giữ xe hiện đại		
1	Xe máy, xe máy điện, xe đạp điện, xe thô sơ	Đồng/xe/lượt	4.000
2	Xe ô tô trọng tải dưới 10 tấn, xe ô tô chở khách dưới 9 chỗ ngồi	Đồng/xe/lượt	12.000

2. Tại các điểm đỗ, bãi trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước:

Chủ đầu tư căn cứ hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ, xây dựng và quyết định mức giá dịch vụ trông giữ xe cụ thể nhưng mức giá tối đa không quá 2 lần mức giá được quy định tại Khoản 1 Điều này."

Theo thông tin đơn vị tư vấn thu thập qua điều tra, khảo sát, đơn giá đối với dịch vụ trông giữ xe theo tháng tại các các đơn vị: Tòa nhà Sky Oasis Ecopark, Khu đô thị Vinhomes Ocean Park 2, Tòa nhà Sol Forest Ecopark là:

STT	Địa điểm	Đơn vị tính	Đơn giá đã bao gồm thuế GTGT (Đồng)
1	Khu đô thị OceanPark 3		
	Xe máy	Đồng/xe/tháng	70.000
	Ô tô	Đồng/xe/tháng	1.000.000
2	Tòa nhà Solforest Ecopark		
	Xe máy	Đồng/xe/tháng	40.000
	Ô tô	Đồng/xe/tháng	1.000.000
3	Tòa nhà Sky Oasis Ecopark,		
	Xe máy	Đồng/xe/tháng	40.000
	Ô tô	Đồng/xe/tháng	1.000.000

TPV xác định mức giá trông giữ xe theo tháng bằng trung bình mức giá trông giữ xe tại kết quả điều tra, khảo sát nêu trên, cụ thể:

- Mức giá trông giữ xe máy theo tháng: $(70.000 + 40.000 + 40.000)/3 = 50.000$ đồng/xe/tháng (tương đương đơn giá chưa thuế là: **45.455 đồng/xe/tháng**).

- Mức giá trông giữ xe ô tô theo tháng: $(1.000.000 + 1.000.000 + 1.000.000)/3 = 1.000.000$ đồng/xe/tháng (tương đương đơn giá chưa thuế là: **909.091 đồng/xe/tháng**)

Giám định tỷ lệ diện tích dành cho xe máy, ô tô đối với bãi đỗ xe theo quy hoạch lần lượt là: 50% - 50%; tỷ lệ chỗ đỗ xe theo tháng và theo lượt là: 50%-50%; Đối với chỗ đỗ xe tại khu vực Đất dịch vụ công cộng (nhà hàng ăn uống) sẽ được sử dụng làm chỗ đỗ xe theo lượt.

Đối với hoạt động trông giữ xe theo lượt, trong khoảng thời gian 06h00 đến 18h00 trung bình hàng ngày có 3 lượt gửi và từ 18h00 đến 06h00 sáng ngày hôm sau có 1 lượt gửi, doanh thu dịch vụ trông giữ xe hàng năm như sau:

TT	Loại	Diện tích sàn sử dụng (m ²)	Số lượng xe (chiếc)	Đơn giá gửi xe theo tháng (đồng/xe)	Đơn giá gửi xe ban ngày (đồng/xe/lượt)	Đơn giá gửi xe ban đêm (đồng/xe/lượt)	Số lượt/ban ngày	Số lượt/ban đêm	Số tháng kinh doanh trong năm	Thành tiền (đồng)
1	Xe máy (Theo tháng)	139,10	114	45.455					12	25.636.364
2	Xe máy (Theo lượt)	139,10	114		3.636	7.273	3	1	365	311.909.091
3	Xe ô tô (Theo tháng)	139,10	14	909.091					12	65.454.545
4	Xe ô tô (Theo lượt)	139,10	14		10.909	21.818	3	1	365	119.454.545
TỔNG CỘNG		556,41								1.250.181.818

c. Tỷ lệ lấp đầy

Như đã trình bày ở mục 9.1.1_c. Đơn vị tư vấn xác định tỷ lệ lấp đầy là 75%.

d. Mức độ biến động giá

Như đã trình bày ở mục 9.1.1_d. Đơn vị tư vấn sử dụng mức biến động giá hàng năm là: tăng **6,52%/năm**.

e. Chi phí hoạt động hàng năm

Theo quy định tại Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên:

“Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm:

b) Tỷ lệ % để xác định chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu hằng năm.

...

Đối với loại trông giữ xe và cho thuê nhà xưởng 5% (Năm phần trăm)...”

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất chi phí vận hành hàng năm bằng 5% doanh thu từ hoạt động trông giữ xe.

f. Doanh thu thuần hàng năm

Doanh thu hàng năm trừ đi chi phí hoạt động hàng năm.

g. Tỷ lệ chiết khấu

Đơn vị tư vấn sử dụng lãi suất trung bình **10,88%** để phục vụ công tác định giá đất.

h. Xác định tổng doanh thu phát triển, thu nhập ròng từ hoạt động trông giữ xe

Tổng doanh thu phát triển, thu nhập ròng từ hoạt động trông giữ xe quy về thời điểm hiện tại, cụ thể như sau:

Năm thứ (t)	Doanh thu từ bài xe dự kiến (đồng)	Tỷ lệ lắp đầy	Mức độ biến động giá (chu kỳ tăng giá hàng năm)	Doanh thu dự kiến hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về thời điểm định giá (đồng)	Chi phí vận hành quy về thời điểm định giá (đồng)	Thu nhập ròng quy về thời điểm định giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3)	(6) = $\frac{(1)}{(1+r)^t}$	(7) = (5) x (6)	(8) = (7) x 5%	(9) = (7) - (8)
1	522.454.545	0%	100,00%	-	0,9019	-	-	-
2	556.518.582	0%	106,52%	-	0,8134	-	-	-
3	592.803.593	75%	113,47%	444.602.695	0,7336	326.146.287	16.307.314	309.838.973
4	631.454.388	75%	120,86%	473.590.791	0,6616	313.321.632	15.666.082	297.655.550
5	672.625.214	75%	128,74%	504.468.910	0,5967	301.001.265	15.050.063	285.951.201
6	716.480.378	75%	137,14%	537.360.283	0,5381	289.165.356	14.458.268	274.707.088
7	763.194.898	75%	146,08%	572.396.174	0,4853	277.794.857	13.889.743	263.905.114
8	812.955.206	75%	155,60%	609.716.404	0,4377	266.871.466	13.343.573	253.527.893
9	865.959.885	75%	165,75%	649.469.914	0,3947	256.377.603	12.818.880	243.558.722
10	922.420.470	75%	176,56%	691.815.352	0,3560	246.296.377	12.314.819	233.981.558
11	982.562.284	75%	188,07%	736.921.713	0,3211	236.611.562	11.830.578	224.780.984
12	1.046.625.345	75%	200,33%	784.969.009	0,2896	227.307.572	11.365.379	215.942.194
13	1.114.865.318	75%	213,39%	836.148.988	0,2612	218.369.432	10.918.472	207.450.960
14	1.187.554.536	75%	227,30%	890.665.902	0,2355	209.782.755	10.489.138	199.293.617
15	1.264.983.092	75%	242,12%	948.737.319	0,2124	201.533.722	10.076.686	191.457.036
16	1.347.459.990	75%	257,91%	1.010.594.992	0,1916	193.609.055	9.680.453	183.928.602
17	1.435.314.381	75%	274,73%	1.076.485.786	0,1728	185.996.001	9.299.800	176.696.201
18	1.528.896.879	75%	292,64%	1.146.672.659	0,1558	178.682.305	8.934.115	169.748.190
19	1.628.580.955	75%	311,72%	1.221.435.716	0,1405	171.656.197	8.582.810	163.073.387
20	1.734.764.433	75%	332,04%	1.301.073.325	0,1267	164.906.368	8.245.318	156.661.050
21	1.847.871.074	75%	353,69%	1.385.903.306	0,1143	158.421.955	7.921.098	150.500.857
22	1.968.352.269	75%	376,75%	1.476.264.201	0,1031	152.192.520	7.609.626	144.582.894

Năm thứ (t)	Doanh thu từ bài xe dự kiến (đồng)	Tỷ lệ lấp đầy	Mức độ biến động giá (chu kỳ tăng giá hàng năm)	Doanh thu dự kiến hàng năm (đồng)	Tỷ lệ chiết khấu	Doanh thu dự kiến hàng năm quy về thời điểm định giá (đồng)	Chi phí vận hành quy về thời điểm định giá (đồng)	Thu nhập ròng quy về thời điểm định giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (2) x (3)	(6) = $\frac{(6)}{(1+r)^t}$	(7) = (5) x (6)	(8) = (7) x 5%	(9) = (7) - (8)
23	2.096.688.836	75%	401,32%	1.572.516.627	0,0930	146.208.038	7.310.402	138.897.636
24	2.233.392.949	75%	427,48%	1.675.044.711	0,0839	140.458.876	7.022.944	133.435.932
25	2.379.010.169	75%	455,35%	1.784.257.627	0,0756	134.935.782	6.746.789	128.188.993
26	2.534.121.632	75%	485,04%	1.900.591.224	0,0682	129.629.866	6.481.493	123.148.372
27	2.699.346.362	75%	516,67%	2.024.509.772	0,0615	124.532.587	6.226.629	118.305.958
28	2.875.343.745	75%	550,35%	2.156.507.809	0,0555	119.635.743	5.981.787	113.653.956
29	3.062.816.157	75%	586,24%	2.297.112.118	0,0500	114.931.452	5.746.573	109.184.879
30	3.262.511.771	75%	624,46%	2.446.883.828	0,0451	110.412.141	5.520.607	104.891.534
31	3.475.227.538	75%	665,17%	2.606.420.654	0,0407	106.070.538	5.303.527	100.767.011
32	3.701.812.374	75%	708,54%	2.776.359.280	0,0367	101.899.655	5.094.983	96.804.672
33	3.943.170.540	75%	754,74%	2.957.377.905	0,0331	97.892.778	4.894.639	92.998.139
34	4.200.265.260	75%	803,95%	3.150.198.945	0,0299	94.043.459	4.702.173	89.341.286
35	4.474.122.554	75%	856,37%	3.355.591.916	0,0269	90.345.502	4.517.275	85.828.227
36	1.985.764.727	75%	912,20%	1.489.323.545	0,0269	40.098.345	2.004.917	38.093.428
	Tổng cộng					6.127.139.050	306.356.952	5.820.782.097

9.1.4. Tổng doanh thu phát triển của dự án

Tổng Doanh thu phát triển của dự án quy về thời điểm định giá

= Thu nhập ròng cho thuê biệt thự quy về thời điểm định giá + Thu nhập ròng cho thuê sản phẩm thương mại quy về thời điểm định giá + Thu nhập ròng từ phí trông giữ xe quy về thời điểm định giá.

= 263.539.693.850 đồng + 53.021.767.152 đồng + 5.820.782.097 đồng

= 322.382.243.100 đồng.

9.2. Chi phí phát triển của thửa đất

Theo Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025), tổng chi phí phát triển của dự án gồm:

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), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

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

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

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

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 quy định tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển đã được phê duyệt 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, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;”.

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.

9.2.1. Chi phí xây dựng

Căn cứ Khoản 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025)

"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 và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể."

Dự án chưa có Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng và chưa có Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập.

Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất xác định chi phí xây dựng theo Suất vốn đầu tư được công bố tại Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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 2023.

a. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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 2023:

- Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng đơn giá chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật là Suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 916.200 đồng/m² đã bao gồm VAT, tương ứng 832.909 đồng/m² (chưa bao gồm VAT 10%).

- Hệ số vùng 0,907.

- Chỉ số giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 100,67%, cụ thể:

TT	DANH MỤC	Quý IV/2023 (Năm 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Năm 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Quý IV/2023 = 100%)
1	Hạ tầng kỹ thuật			
1.1	Đường bê tông nhựa, thảm nhập nhựa, láng nhựa	133,86%	132,99%	
1.2	Tuyến ống cấp nước (nước thô hoặc nước sạch)	113,11%	113,15%	
1.3	Tuyến cống thoát nước mưa, nước thải	124,58%	124,77%	
1.4	Công trình xử lý nước thải	112,77%	114,52%	
1.5	Công trình chiếu sáng công cộng	127,03%	127,18%	
1.6	Đường dây	126,03%	126,33%	
1.7	Trạm biến áp	101,47%	105,55%	
	TRUNG BÌNH	119,84%	120,64%	100,67%

- Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (chưa bao gồm chi phí dự phòng yếu tố trượt giá) là 11.420.225.554 đồng, cụ thể:

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Chỉ số giá xây dựng công trình	Hệ số vùng	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	15.000,0	100,67%	0,907	832.909	11.407.650.761

- Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

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

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{DP2}) trong phương pháp xác định Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án và mức độ biến động giá bình quân của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến xu hướng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (G_{DP2}) được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

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

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

Trong đó:

- + T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTbq}); $T \geq 3$;
- + I_n : chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
- + I_{n+1} : chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);
- + $\pm \Delta I_{XDCT}$: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

Do đó:

- + V_t (vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t) là chi phí phần xây dựng công trình;

- + L_{Vayt} (chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t):

Theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023:

"2. Nội dung của suất vốn đầu tư

Suất vốn đầu tư xây dựng gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; một số khoản mục chi phí khác theo quy định và thuế giá trị gia tăng. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

Suất vốn đầu tư xây dựng chưa bao gồm chi phí dự phòng và chi phí thực hiện một số loại công việc theo yêu cầu riêng của dự án, công trình cụ thể như:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định pháp luật được tính trong sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư;

- Lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng (đối với các dự án có sử dụng vốn vay);

- *Vốn lưu động ban đầu (đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích sản xuất, kinh doanh);*

- *Một số chi phí có tính chất riêng biệt theo từng dự án như: đánh giá tác động môi trường và xử lý các tác động của dự án đến môi trường; đăng kiểm chất lượng quốc tế, quan trắc biến dạng công trình; chi phí kiểm định chất lượng công trình; gia cố đặc biệt về nền móng công trình; chi phí thuê tư vấn nước ngoài; các chi phí có tính chất riêng biệt khác”.*

Do đó, chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t bằng 0 (L_V_t = 0)

+ $\pm \Delta I_{XDCT} = 0$ (Giá định không có biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính).

+ Số năm tính toán chi phí dự phòng: Thời điểm định giá là năm 2025, Số năm xác định chi phí dự phòng do trượt giá là 3 năm (Năm 2024, 2023 và 2022).

*** Chi phí đầu tư hạ tầng phần xây dựng:**

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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 2023:

- Chi phí phần xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50 ha là: 750.000 đồng/m² đã bao gồm VAT, tương ứng 681.818 đồng/m² (chưa bao gồm VAT 10%).

- Hệ số vùng 2: 0,932.

- Chỉ số giá phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 100,01%,

TT	DANH MỤC	Quý IV/2023 (Năm 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Năm 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Quý IV/2023 = 100%)
1	Hạ tầng kỹ thuật			
1.1	Đường bê tông nhựa, thấm nhập nhựa, láng nhựa	133,86%	132,99%	
1.2	Tuyến ống cấp nước (nước thô hoặc nước sạch)	113,11%	113,15%	
1.3	Tuyến cống thoát nước mưa, nước thải	124,58%	124,77%	
1.4	Công trình xử lý nước thải	121,09%	121,06%	
1.5	Công trình chiếu sáng công cộng	127,03%	127,18%	
1.6	Đường dây	126,03%	126,33%	
1.7	Trạm biến áp	126,58%	126,81%	
	TRUNG BÌNH	124,61%	124,61%	100,00%

- Chi phí hạ tầng phần xây dựng là 9.532.512.543 đồng, cụ thể:

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Chỉ số giá xây dựng công trình	Hệ số vùng	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	15.000,0	100,00%	0,932	681.818	9.531.818.182

Bảng chỉ số giá hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng hàng năm:

Đvt: %

TT	Hạng mục công trình	Năm 2021 (Năm 2020=100)	Năm 2022 (Năm 2020=100)	Năm 2023 (Năm 2020=100)	Năm 2024 (Năm 2020=100)
II	CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP				
1	Đường dây	117,97	125,61	124,59	126,47
2	Trạm biến áp	121,03	128,61	125,74	127,10

TT	Hạng mục công trình	Năm 2021 (Năm 2020=100)	Năm 2022 (Năm 2020=100)	Năm 2023 (Năm 2020=100)	Năm 2024 (Năm 2020=100)
III	CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG				
1	Tuyến ống cấp nước (nước thô hoặc nước sạch)	104,87	110,18	111,73	113,12
2	Công trình xử lý nước thải	112,28	118,37	119,47	121,38
3	Tuyến cống thoát nước mưa, nước thải	107,07	113,74	120,90	124,84
5	Công trình chiếu sáng công cộng	122,49	130,94	126,89	127,56
IV	CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG				
2	Đường bê tông nhựa, thảm nhập nhựa, láng nhựa	104,38	119,66	130,40	133,27
	TỔNG HỢP HẠ TẦNG KỸ THUẬT	112,87	121,02	122,82	124,82

Bảng tính chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ số giá phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật	112,87	121,02	122,82	124,82
2	Chỉ số giá xây dựng công trình liên hoàn		1,07217	1,01489	1,01631
3	Mức độ trượt giá trung bình quân năm (Ix _{dbq})	1,03445			

Bảng tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng:

TT	Nội dung	Tiền độ thực hiện dự án		Tổng
		Năm 1 (50%)	Năm 2 (50%)	
1	Chi phí xây dựng HTKT theo tiến độ xây dựng chưa có trượt giá (Vt)	4.765.909.091	4.765.909.091	9.531.818.182
2	Chỉ số giá của từng năm (It)	1,03445	1,07009	
3	Dự phòng trượt giá từng năm chưa quy về thời điểm hiện tại	164.185.568	334.027.329	498.212.897
4	Trượt giá lũy tích	164.185.568	498.212.897	
5	Tỷ lệ dự phòng phí cho yếu tố trượt giá			5,2268%

Kết luận: Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật là **498.212.897đồng**.

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (bao gồm chi phí dự phòng yếu tố trượt giá) là:

$$11.407.650.761 + 498.212.897 = \mathbf{11.905.863.658 \text{ đồng.}}$$

b. Chi phí xây dựng công trình

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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 2023:

- Đơn giá xây dựng các công trình:

+ Nhà ở biệt thự: Áp dụng Suất vốn đầu tư của Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm là 10.253.000 đồng/m² đã bao gồm VAT, tương ứng 9.320.909 đồng/m² sàn (chưa bao gồm VAT 10%);

+ Nhà hàng: Áp dụng suất vốn đầu tư công trình đa năng, số tầng ≤ 5 không có tầng hầm là 8.093.000 đồng/m² đã bao gồm VAT, tương ứng 7.357.272 đồng/m² sàn (chưa bao gồm VAT 10%).

- Hệ số vùng:

- + Công trình nhà ở: 0,948;
- + Công trình đa năng: 0,938.
- Chỉ số giá xây dựng công trình:

TT	DANH MỤC	Quý IV/2023 (Năm 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Năm 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Quý IV/2023 = 100%)
1	Công trình nhà ở	116,37%	116,79%	100,36%
2	Công trình trụ sở cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội	116,55%	116,85%	100,26%

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình (chưa bao gồm chi phí dự phòng yếu tố trượt giá) là **63.677.089.584 đồng**, cụ thể:

Hạng mục	Tổng diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chỉ số giá xây dựng công trình	Hệ số vùng	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Biệt thự (20 căn)	2.082,8	6.632,2	100,36%	0,948	9.320.909	58.814.563.268
Nhà hàng ăn uống	234,0	603,0	100,26%	0,938	7.357.273	4.172.196.035
Tổng cộng						62.987.188.959

- Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá phần xây dựng công trình:

Tương tự như phần tính toán chi phí dự phòng yếu tố trượt giá phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

* Chi phí đầu tư công trình phần xây dựng:

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 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 2023:

- Chi phí phần xây dựng các công trình:

+ Nhà ở biệt thự: Áp dụng Suất vốn đầu tư của Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm là 8.906.000 đồng/m² đã bao gồm VAT, tương ứng 8.096.364 đồng/m² sàn (chưa bao gồm VAT 10%);

+ Nhà hàng: Áp dụng suất vốn đầu tư công trình đa năng, số tầng ≤ 5 không có tầng hầm là 7.019.000 đồng/m² đã bao gồm VAT, tương ứng 6.380.909 đồng/m² sàn (chưa bao gồm VAT 10%).

- Hệ số vùng 2: Công trình nhà ở: 0,921; Công trình đa năng: 0,922.

- Chỉ số giá phần xây dựng

TT	DANH MỤC	Quý IV/2023 (Năm gốc 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Năm gốc 2020 = 100%)	Quý IV/2024 (Quý IV/2023 = 100%)
1	Công trình nhà ở	117,87%	117,91%	100,03%
2	Công trình trụ sở cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội	117,67%	117,68%	100,01%

- Chi phí đầu tư phần xây dựng công trình, cụ thể:

Hạng mục	Tổng diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Chỉ số giá xây dựng công trình	Hệ số vùng	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
Chi phí phần xây dựng công trình Biệt thự (20 căn)	2.082,8	6.632,2	100,03%	0,921	8.096.364	49.469.499.778
Chi phí phần xây dựng công trình dịch vụ (nhà hàng ăn uống)	234,0	603,0	100,01%	0,922	6.380.909	3.547.923.260

Bảng chỉ số giá phần xây dựng hàng năm:

TT	Hạng mục công trình	Năm 2021 (Năm 2020=100)	Năm 2022 (Năm 2020=100)	Năm 2023 (Năm 2020=100)	Năm 2024 (Năm 2020=100)
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG				
1	Công trình nhà ở	108,42	113,89	116,08	118,05
4	Công trình trụ sở cơ quan nhà nước và tổ chức chính trị, tổ chức chính trị- xã hội	109,05	114,14	115,99	117,88

Bảng tính chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá chi phí xây dựng nhà ở biệt thự:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ số giá phần xây dựng nhà ở biệt thự	108,42	113,89	116,08	118,05
2	Chỉ số giá xây dựng công trình liên hoàn		1,05045	1,01923	1,01697
3	Mức độ trượt giá trung bình quân năm (Ixdbq)	1,02888			

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án		Tổng
		Năm 1 (50%)	Năm 2 (50%)	
1	Chi phí xây dựng nhà ở biệt thự theo tiến độ xây dựng chưa có trượt giá (Vt)	24.734.749.889	24.734.749.889	49.469.499.778
2	Chỉ số giá của từng năm (It)	1,02888	1,05859	
3	Dự phòng trượt giá từng năm chưa quy về thời điểm hiện tại	714.339.577	1.449.309.281	2.163.648.857
4	Trượt giá lũy tích	714.339.577	2.163.648.857	
5	Tỷ lệ dự phòng phí cho yếu tố trượt giá			4,3737%

Bảng tính chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá chi phí xây dựng khu thương mại:

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ số giá phần xây dựng khu thương mại	109,05	114,14	115,99	117,88
2	Chỉ số giá xây dựng công trình liên hoàn		1,04668	1,01621	1,01629
3	Mức độ trượt giá trung bình quân năm (Ixdbq)	1,02639			

TT	Nội dung	Tiến độ thực hiện dự án		Tổng
		Năm 1 (50%)	Năm 2 (50%)	
1	Chi phí xây dựng nhà ở biệt thự theo tiến độ xây dựng chưa có trượt giá (Vt)	1.773.961.630	1.773.961.630	3.547.923.260
2	Chỉ số giá của từng năm (It)	1,02639	1,05348	
3	Trượt giá từng năm chưa quy về thời điểm hiện tại	46.814.847	94.865.139	141.679.986
4	Trượt giá lũy tích	46.814.847	141.679.986	
5	Tỷ lệ dự phòng phí cho yếu tố trượt giá			3,9933%

Kết luận: Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá phần xây dựng công trình là:

$$2.163.648.857 + 141.679.986 = 2.305.328.843 \text{ đồng.}$$

- Chi phí xây dựng công trình (bao gồm chi phí dự phòng yếu tố trượt giá) là:

$$62.986.759.303 + 2.305.328.843 = 65.292.088.146 \text{ đồng.}$$

c. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm định giá

*** Tiến độ xây dựng**

Theo quy định tại Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên:

“Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ

3. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng:

a) Thời gian xây dựng 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. Số năm xây dựng và phát sinh chi phí của Dự án được tính tròn năm theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Trường hợp thời gian xây dựng không tròn năm thì khoảng thời gian không tròn năm từ 06 tháng trở lên được tính tròn thành 01 năm; dưới 06 tháng thì không tính thời gian xây dựng đối với khoảng thời gian này.

Trong trường hợp thời điểm hoàn thành xây dựng theo tiến độ đã được xác định trong hồ sơ dự án kết thúc sau thời điểm hoàn thành bán hàng khi áp dụng theo Quyết định này thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo Quyết định này đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Tiến độ xây dựng: Tỷ lệ % tiến độ xây dựng được phân bổ đều theo số năm xây dựng, hết thời gian xây dựng các hạng mục xây dựng hoàn thành 100%.

b) 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 cụ thể thời gian xây dựng hoặc dự án được giao đất, cho thuê đất theo nhiều đợt thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất. Thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất không lớn hơn thời gian xây dựng trong tiến độ đầu tư đã được duyệt.”

Theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên: Tiến độ thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày công ty được gia hạn tiến độ sử dụng đất theo Quyết định số 1720/QĐ-UBND của UBND tỉnh cấp ngày 12/8/2024. Như vậy, tiến độ thực hiện dự án còn lại của dự án theo Quyết định số 112/QĐ-UBND ngày 24/10/2024 là: 01 năm 7 tháng (19 tháng) (tính từ ngày 16/01/2025 đến ngày 12/08/2026).

Theo Văn bản số 88/SXD-QLXD ngày 24/6/2025 của Sở Xây dựng Hưng Yên về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Khu du lịch sinh thái Đại Tài: Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025-2026;

Do đó, đơn vị tư vấn xác định thời gian xây dựng dự án là 02 năm với tiến độ 50%-50%

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

TT	Năm thứ (t)	Tỷ lệ xây dựng	Chi phí hàng năm (chưa quy về hiện tại) (đồng)	Hệ số chiết khấu	Chi phí quy về hiện tại (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = $1/(1+r)^t$	(6) = (4)x(5)
1	1	50%	5.952.931.829	0,9019	5.368.805.762
2	2	50%	5.952.931.829	0,8134	4.841.996.539
	Tổng cộng		11.905.863.658		10.210.802.301

- Chi phí xây dựng công trình quy về thời điểm định giá là:

TT	Năm thứ (t)	Tỷ lệ xây dựng	Chi phí hàng năm (chưa quy về hiện tại) (đồng)	Hệ số chiết khấu	Chi phí quy về hiện tại (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = $1/(1+r)^t$	(6) = (4)x(5)
1	1	50%	32.646.044.073	0,9019	29.442.680.441
2	2	50%	32.646.044.073	0,8134	26.553.643.977
			65.292.088.146		55.996.324.418

Tổng chi phí xây dựng quy về thời điểm định giá là: 66.207.126.719 đồng

9.2.3. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng

Căn cứ Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên:

“Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh, bao gồm:

a) Tỷ lệ % để xác định chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng là 1% (một phần trăm) doanh thu trước thuế của dự án (không bao gồm doanh thu tăng hàm)”.

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng = 1% x Doanh thu phát triển

= 1% x 322.382.243.100 đồng

= 3.223.822.431 đồng

9.2.4. Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

Căn cứ Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 28/05/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên:

“Điều 4. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; 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; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất khi áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ

2. 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 là 14% (Mười bốn phần trăm).”

Đơn vị tư vấn xác định tỷ lệ chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là 14% tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh (chi phí bán hàng, chi phí quản lý vận hành) và giá trị quyền sử dụng đất.

9.3. Giá trị quyền sử dụng đất

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

$V_n = DT_o - (CP_{đtđ} + CP_{kd} + LN_o) = 209.003.317.283$ đồng.

Giá đất bình quân = $\frac{V_n}{\text{Diện tích đất}}$
 $= \frac{209.003.317.283 \text{ đồng}}{15.000,0m^2}$
 $= 13.933.554 \text{ đồng/m}^2$

BẢNG TỔNG HỢP PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

TT	DANH MỤC	Diễn giải	Giá trị
I	DOANH THU PHÁT TRIỂN CHIẾT KHẤU VỀ THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ	$DT_o = TN$	322.382.243.100
1	Doanh thu chiết khấu về thời điểm định giá		357.862.095.719
1.1	Doanh thu từ cho thuê biệt thự	DT_{bt}	292.821.882.056
1.2	Doanh thu từ cho thuê sản thương mại	DT_{tm}	58.913.074.613
1.3	Doanh thu từ bãi đỗ xe	DT_{bx}	6.127.139.050
2	Chi phí quản lý vận hành chiết khấu về thời điểm định giá	G_{qlvh}	35.479.852.619
2.1	Chi phí quản lý vận hành hoạt động cho thuê biệt thự	$10\% \times DT_{bt}$	29.282.188.206
2.2	Chi phí vận hành, quản lý hoạt động thuê sản thương mại	$10\% \times DT_{tm}$	5.891.307.461
2.3	Chi phí vận hành, quản lý hoạt động bãi đỗ xe	$5\% \times DT_{bx}$	306.356.952
3	Thu nhập ròng chiết khấu về thời điểm định giá	$TN = (1) - (2)$	322.382.243.100
3.1	Thu nhập ròng từ cho thuê biệt thự		263.539.693.850
3.2	Thu nhập ròng từ cho thuê sản thương mại		53.021.767.152
3.3	Thu nhập ròng từ bãi đỗ xe		5.820.782.097
II	CHI PHÍ PHÁT TRIỂN CHIẾT KHẤU VỀ THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ	$CF_o = (1) + (2) + (3)$	113.378.925.817
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	$G_{xd} = G_{ht} + G_{ct}$	66.207.126.719
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	G_{ht}	10.210.802.301
1.2	Chi phí đầu tư xây dựng công trình	G_{ct}	55.996.324.418
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng	$G_{bh} = 1\% \times DT$	3.223.822.431
3	Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh		43.947.976.667
3.1	Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư phần xây dựng	$14\% \times G_{xd}$	9.268.997.741
3.2	Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư phần kinh doanh	$14\% \times G_{bh}$	451.335.140
3.3	Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư phần chi phí Quản lý, vận hành	$14\% \times G_{qlvh}$	4.967.179.367
3.4	Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư phần đất	$14\% \times V$	29.260.464.420
III	Giá trị quyền sử dụng đất	$V = (I) - (II)$	209.003.317.283
-	Diện tích đất (m^2)		15.000
IV	Giá đất bình quân		13.933.554

9.4. Kết quả định giá đất

Trên cơ sở các tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hưng Yên cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

- Giá trị Quyền sử dụng khu đất thương mại dịch vụ (diện tích $15.000m^2$) tại thửa đất số 252 tờ bản đồ địa chính số 02 xã Nghĩa Trụ, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Nghĩa Trụ, tỉnh Hưng Yên) theo Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Hưng Yên là: 209.003.317.283 đồng.

(Bằng chữ: Hai trăm linh chín tỷ, không trăm linh ba triệu, ba trăm mười bảy nghìn, hai trăm tám mươi ba đồng)

- Đơn giá đất bình quân là: 13.933.554 đồng/ m^2 .

(Bằng chữ: Mười ba triệu, chín trăm ba mươi ba nghìn, năm trăm năm mươi bốn đồng trên một mét vuông)

9.5. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá

9.5.1. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả định giá chỉ có giá trị khi các bên tham gia ký kết Hợp đồng định giá đã hoàn tất các thủ tục về Hợp đồng theo quy định; đồng thời chỉ có giá trị khi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về tài chính theo Hợp đồng đã ký kết.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và các bên liên quan xem xét và quyết định giá theo quy định hiện hành; đồng thời chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục, số lượng và khối lượng công việc tại hồ sơ do khách hàng đề nghị, cung cấp và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng, quy định cách xác định chi phí đầu tư xây dựng mà khác so với phương án tính toán, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật.

- 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 cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong trong quá trình định giá tài sản.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu định giá so với bản gốc.

- Do đặc thù của hồ sơ định giá, các thông số để cấu thành giá trị tài sản chưa được cung cấp đầy đủ. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong dựa trên các thông số được cung cấp và ước lượng các thông số còn thiếu dựa trên thông tin thị trường để ước tính sơ bộ giá trị của tài sản.

9.5.2. Những hạn chế của kết quả định giá:

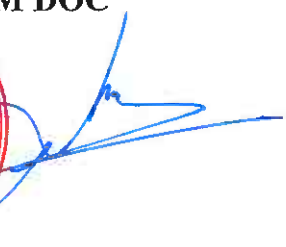
- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu.

- Kết quả định giá tham khảo nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không chịu trách nhiệm về mọi vấn đề liên quan đến chất lượng, cũng như hiện trạng tài sản đã nêu. Trong mọi trường hợp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba.

- Khi thực hiện công tác định giá một số thông tin, thông số, số liệu,... còn mang tính chủ quan của thẩm định viên nên không phản ánh hoàn toàn được giá trị do tài sản mang lại, làm ảnh hưởng phần nào đến kết quả định giá.

- Kết quả định giá tham khảo nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn tỉnh Hưng Yên.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước định giá có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi.
- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN**VŨ THỊ NHẬT ÁNH****GIÁM ĐỐC**
VŨ THANH PHONG

PHỤ LỤC: HÌNH ẢNH CỦA TÀI SẢN ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Báo cáo thuyết minh phương án giá đất ngày 09 tháng 09 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)



Vị trí TSDĐ và các TSSS trên bản đồ vệ tinh