

Đồng Nai, ngày 19 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT
Tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An để
thực hiện dự án chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside)
tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

(Kèm theo Chứng thư tư vấn định giá đất số 1790/TTKTTNMT ngày 19 tháng 12 năm 2025)

1. Khu đất cần định giá:

Khu đất thực hiện dự án thuộc các thửa đất số 21, 22, 23, 48, một phần thửa 24, 25, 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 10, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là các thửa đất số 21, 22, 23, 48, một phần thửa 24, 25, 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 10 phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Có vị trí như sau:

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp Hợp tác xã gồm Thái Dương;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu.

2. Mục đích cần định giá: xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

3. Thời điểm định giá đất: 18/7/2025 (Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 18/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai)

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 18 tháng 8 năm 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 Thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư;

- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 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 2024;

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Căn cứ Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định mức giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Văn bản số 8403/STC-HĐTĐGD ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc văn bản thẩm định phương án để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An để thực hiện dự án chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

- Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside);

- Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc hiệu đính thông tin quy hoạch tại Khoản 7 Điều 1 Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Quyết định số 2668/QĐ-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside);

- Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh về việc giao đất và cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An thuê đất tại phường Biên Hòa,

tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside);

- Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

- Trích lục bản đồ địa chính số 5935/2025 ngày 07 tháng 07 năm 2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan đến các thửa đất cần định giá.

5. Các thông tin về thửa đất cần định giá:

5.1. Vị trí:

- + Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam giáp Hợp tác xã gôm Thái Dương;
- + Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu.

5.2. Địa điểm: Khu đất thực hiện dự án thuộc các thửa đất số 21, 22, 23, 48, một phần thửa 24, 25, 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 10, phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là các thửa đất số 21, 22, 23, 48, một phần thửa 24, 25, 26, 27, 28 tờ bản đồ số 9 và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 10 phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

5.3. Diện tích và loại đất định giá:

Căn cứ Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất và cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An thuê đất tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside). Theo đó, đối với tổng diện tích 9.345,2m² của dự án UBND tỉnh giao cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An để thực hiện dự án chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) như sau:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất với diện tích 1.507,9m² đất để xây dựng tuyến đường giao thông phân khu. Nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng theo tiến độ đầu tư của dự án và bàn giao cho Ủy ban nhân dân phường Biên Hòa để quản lý sau khi hoàn thành yêu cầu tại đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.
- Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 2.916m² đất để sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư); thời hạn sử dụng đất là 50 năm.
- Cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 4.921,3m² đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh; đất giao thông nội bộ, sân bãi); thời gian sử dụng đất là 50 năm.

Vì vậy, đơn vị tư vấn chỉ ước tính giá đất trên tổng diện tích 7.837,3m² giao đất có thu tiền sử dụng đất và cho thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ((bao gồm 2.916m² đất để sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) và 4.921,3m² đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh; đất giao thông nội bộ, sân bãi)).

Căn cứ Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của khu đất cần định giá như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Ghi chú
1	Tổng diện tích khu đất theo ranh nghiên cứu	9.345,2	
1.1	Diện tích nằm trong đất giao thông phân khu	1.507,9	Nhà đầu tư thực hiện và bàn giao cho địa phương
1.2	Diện tích khu đất xây dựng chung cư	7.837,3	

Bảng thông số kỹ thuật khu đất xây dựng chung cư:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích đất xây dựng chung cư	7.837,30	100
1	Phần diện tích trên mặt đất		
1.1	Đất xây dựng chung cư (tính diện tích sàn tầng 1)	2.916,00	37,20
1.2	Đất cây xanh	2.026,00	25,85
1.3	Đất giao thông nội bộ, sân bãi (bao gồm cả đường nội bộ và hành lang quanh nhà trên sân mái tầng hầm)	2.895,30	36,95
2	Phần ngầm		
2.1	Đất xây dựng tầng hầm của khối nhà	7.200,00	

Các chỉ tiêu cơ bản được duyệt:

* Mật độ xây dựng:

- Phần đế công trình: $\leq 60,00\%$;
- Phần tháp cao phía trên: $\leq 50,8\%$;

Mật độ xây dựng được tính toán riêng cho phần đế và phần tháp công trình, tương ứng với chiều cao công trình theo bảng 2.9 QCVN 01:2021/BXD.

* Hệ số sử dụng đất: $\leq 8,93$ lần (tương ứng với chiều cao công trình $>46\text{m}$ và diện tích đất phù hợp quy hoạch là 7.837,3 m²).

Tổng diện tích sàn xây để tính toán hệ số sử dụng đất không bao gồm diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình.

* Chỉ giới xây dựng:

- Phần đế công trình:

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới các tuyến đường tiếp giáp khu đất: $\geq 6\text{m}$.

+ Khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại: Đảm bảo tuân thủ quy định về lĩnh vực phòng cháy chữa cháy đồng thời đảm bảo tối thiểu 4m.

- Phần tháp cao phía trên:

+ Khoảng lùi xây dựng công trình so với lộ giới các tuyến đường tiếp giáp khu đất: $\geq 6\text{m}$.

+ Khoảng lùi xây dựng so với các ranh đất còn lại: Đảm bảo tuân thủ quy định về lĩnh vực phòng cháy chữa cháy đồng thời đảm bảo tối thiểu 4m.

- Phần ngầm công trình:

+ Khoảng lùi so với lộ giới tuyến đường ven sông Đồng Nai: $\geq 6\text{m}$.

+ Khoảng lùi so với các ranh đất còn lại: $\geq 0,8\text{m}$ đồng thời đảm bảo biện pháp thi công tầng ngầm không gây ảnh hưởng đến các khu đất tiếp giáp.

* Tầng cao và chiều cao:

- Số tầng cao: ≤ 30 tầng (theo Quyết định số 1184/QĐ-UBND và chỉ tiêu quy hoạch của Lô I-1-6 bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phân khu A9).

- Được phép bố trí 01 tầng tum thang không tính vào số tầng cao với điều kiện: sàn mái tum có diện tích không vượt quá 30% diện tích của sàn mái; sử dụng cho các mục đích bao che lồng cầu thang, giếng thang máy, các thiết bị công trình (nếu có) và phục vụ mục đích sàn mái và cứu nạn cứu hộ.

- Chiều cao:

+ Cao độ nền tầng 1: $\leq 0,3\text{m}$ so với nền đường nội bộ.

+ Chiều cao công trình: $\leq 104,5\text{m}$ (vị trí khu đất đã được Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình chiều cao tối đa 120m theo Văn bản số 174/TC-QC ngày 01/4/2021).

* Tầng ngầm:

- Số tầng: 02 tầng.

- Chiều cao tầng: 3,2m – 4,5m.

* Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tiêu chuẩn cấp điện: 2.100 kwh/người/năm.

- Tiêu chuẩn cấp nước: 180 lít/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thoát nước: 100% nước cấp.

- Tiêu chuẩn thải rác: 1,3kg/người/ngày.

- Tiêu chuẩn thông tin liên lạc: Theo quy định chuyên ngành.

5.4. Giá đất theo quy định của UBND tỉnh:

Trên cơ sở kết quả khảo sát hiện trạng và vị trí khu đất theo Trích lục bản đồ địa chính số 5935/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 07/7/2025. Đối chiếu với các quy định tại Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 và Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai. Theo đó giá đất ở đô thị (xây dựng chung cư) như sau:

Diễn giải	Vị trí	Giá đất quy định (đ/m ²)
Đất ở đô thị (đất xây dựng chung cư)	Vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ), đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt	10.000.000

Điểm b khoản 6 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “6. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực”.

Phụ lục IX. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ tại đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ) đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt là 6.000.000 đồng/m². Căn cứ các quy định nêu trên, giá đất công cộng như sau:

Diễn giải	Vị trí	Giá đất quy định (đ/m ²)
Đất công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh; giao thông nội bộ, sân bãi)	Vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ), đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt	6.000.000

Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất”. Do đó, giá đất công cộng thời hạn sử dụng 50 năm ước tính như sau:

$$\text{Giá đất của thời hạn thuê đất công cộng} = \frac{\text{Giá đất tại bảng giá đất}}{\text{Thời hạn của loại đất tại Bảng giá đất công cộng (70 năm)}} \times \text{Thời hạn thuê đất công cộng (50 năm)}$$

=> Giá đất công cộng (thời hạn sử dụng đất 50 năm) theo quy định tại khu đất cần định giá là:

Diễn giải	Vị trí	Giá đất quy định (đ/m ²)
Đất công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh; giao thông nội bộ, sân bãi) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	Vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ), đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt	4.285.714

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

Theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất được sửa đổi tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 27/6/2024 thì các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất phi nông nghiệp bao gồm:

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

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Qua điều tra khảo sát giá đất tại khu đất cần định giá và thực tế chuyển nhượng tại địa phương thì Tổ định giá nhận định có các yếu tố chính ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá như sau:

- **Yếu tố vị trí, địa điểm:** theo mục a1 điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất có khoảng cách (đơn vị tính bằng mét) đến trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; chợ; cơ sở y tế; cơ sở giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Hiện nay, tại khu vực khu đất cần định giá và khu vực lân cận chưa có công trình chung cư đưa vào hoạt động. Đồng thời, tại khu vực lân cận khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thu thập được báo giá tại dự án chung cư Fresia Riverside tại đường Bùi Hữu Nghĩa gần với khu đất cần định giá. Tuy nhiên, các hợp đồng mua bán căn hộ tại chung cư nêu trên là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó, không đủ thông tin để sử dụng cập phiếu chứng minh theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định 64/2025 ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh.

TSDG có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 3600m kém thuận lợi hơn so với TSSS có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh từ khoảng 1000m đến khoảng 1700m. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh của TSDG so với TSSS là giảm 10%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch là 10% do cả TSSS và TSDG đều nằm trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ, đồng thời TSSS và TSDG tọa lạc tại vị trí tương đối gần nhau. Mặc dù có các đặc điểm khác biệt, tuy nhiên mức độ khác biệt chỉ nằm ở mức trung bình. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch ở mức 10% là mức điều chỉnh phù hợp phản ánh sự chênh lệch vừa phải về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, khả năng tiếp cận và tiềm năng sinh lợi của TSSS và TSDG. Bên cạnh đó mức điều chỉnh 10% vẫn nằm trong mức điều chỉnh theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 (tối đa 15%), đảm bảo khách quan và phù hợp với nguyên tắc thận trọng trong xác định giá đất cụ thể.

- **Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe:** theo mục h2 điểm h khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch của các thửa đất, khu đất tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe sẽ xác định tỷ lệ cao hơn các thửa đất, khu đất không có các yếu tố trên. Mức độ chênh lệch tối đa 15%.

Hiện nay, tại khu vực khu đất cần định giá chưa có công trình chung cư đưa vào hoạt động. Đồng thời, tại khu vực lân cận khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thu thập được báo giá tại dự án chung cư Fresia Riverside tại đường Bùi Hữu Nghĩa gần với khu đất cần định giá. Tuy nhiên, các hợp đồng mua bán căn hộ tại chung cư nêu trên là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó, không đủ thông tin

để sử dụng cấp phiếu chứng minh theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định 64/2025 ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh.

TSDG đối diện và gần sông Đồng Nai do đó lợi thế hơn TSSS nằm trong trung tâm thành phố Biên Hòa (cũ), không tiếp giáp, đối diện sông. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ điều chỉnh của TSDG so với TSSS là tăng 10%.

Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch là 10% do cả TSSS và TSDG đều nằm trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ, đồng thời TSSS và TSDG tọa lạc tại vị trí tương đối gần nhau. Mặc dù có các đặc điểm khác biệt, tuy nhiên mức độ khác biệt chỉ nằm ở mức trung bình. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ chênh lệch ở mức 10% là mức điều chỉnh phù hợp phản ánh sự chênh lệch vừa phải về vị trí, hạ tầng kỹ thuật, khả năng tiếp cận và tiềm năng sinh lợi của TSSS và TSDG. Bên cạnh đó mức điều chỉnh 10% vẫn nằm trong mức điều chỉnh theo quy định tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 (tối đa 15%), đảm bảo khách quan và phù hợp với nguyên tắc thận trọng trong xác định giá đất cụ thể.

Việc áp dụng mức độ điều chỉnh của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sẽ được thể hiện chi tiết tại mục 9.

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

Khu đất cần định giá có vị trí khá thuận lợi cả về hạ tầng kỹ thuật lẫn cảnh quan. Cụ thể, phía Bắc, phía Tây và phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu, thuận lợi cho việc kết nối hạ tầng kỹ thuật – xã hội cũng như hình thành cộng đồng sinh sống ổn định. Ngoài ra, khu đất cần định giá nằm gần sông Đồng Nai, giúp cải thiện vi khí hậu, tạo lợi thế về cảnh quan và nâng cao chất lượng sống, đồng thời chỉ cách Quốc lộ 1K khoảng 1 km, rất thuận tiện cho việc kết nối cả về trung tâm thành phố Biên Hòa cũ lẫn TP. Hồ Chí Minh. Vị trí hành chính thuộc phường Hóa An cũ, nay là phường Biên Hòa, giúp gắn kết hài hòa với định hướng phát triển đô thị chung. Về ưu điểm, khu đất dễ dàng hòa nhập với mạng lưới hạ tầng xã hội, thương mại, giáo dục, y tế sẵn có; thừa hưởng lợi thế cảnh quan sông nước, khả năng kết nối giao thông thuận tiện và tiềm năng gia tăng giá trị bất động sản trong tương lai. Tuy nhiên, dự án cũng tồn tại một số hạn chế như việc tiếp giáp khu hợp tác xã gốm sứ phía Nam có thể phát sinh bụi, tiếng ồn hoặc ảnh hưởng môi trường; khu vực gần sông có nguy cơ ngập úng vào mùa mưa, đòi hỏi giải pháp kỹ thuật phù hợp; và vị trí gần trục giao thông chính có thể gây tiếng ồn, áp lực về an toàn và tổ chức giao thông ra vào.

7.1. Đánh giá tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất

Căn cứ Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29/11/2024, theo đó các chỉ tiêu cơ bản được duyệt của khu đất là xây dựng chung cư với tầng cao ≤ 30 tầng. Theo đó, đơn vị tư vấn tiến hành thu thập, khảo sát các thông tin liên quan tới chuyển nhượng căn hộ chung cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ. Kết quả thu được các hợp đồng chuyển



nhượng căn hộ chung cư tại chung cư Pegasus, chung cư Amber Court. Việc thu thập thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ có ý nghĩa quan trọng để làm cơ sở tham khảo trong quá trình ước tính giá bán căn hộ chung cư tại khu đất cần định giá. Thông tin thu thập được từ nhiều nguồn dữ liệu như hợp đồng chuyển nhượng, khảo sát tại các website bán căn hộ trung gian và khảo sát trực tiếp... Các nguồn thông tin được thu thập trên cùng địa bàn thành phố Biên Hòa cũ do đó đảm bảo được tính tương đồng, sự phù hợp và độ tin cậy để ước tính giá bán căn hộ chung cư tại khu đất cần định giá.

7.2. Kết quả điều tra giá đất thị trường và các thông tin liên quan

a) Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá

Hiện nay, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá chưa được xây dựng nên chưa có thông tin về giá chuyển nhượng căn hộ chung cư ghi nhận trên cơ sở dữ liệu.

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Đơn vị tư vấn đã đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin về chuyển nhượng căn hộ chung cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa cũ sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính làm thông tin đầu vào để xác định giá đất.

Theo đó, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 3590/VPĐK-TTLT ngày 23/9/2025 về việc trả lời văn bản số 874/TTKTTNMT-QHGD ngày 22/9/2025 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường. Kết quả thu được tại khu vực định giá và các khu vực lân cận có 25 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư tại chung cư Pegasus và chung cư Amber Court tại phường Trảng Biên. Kết quả như sau:

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Ngày chuyển nhượng
Chung cư Pegasus				
1	A.8.08	61,55	1.200.000.000	27/03/2025
2	A.8.14	95,25	1.500.000.000	27/06/2025
3	A.9.18	82,35	2.520.000.000	10/04/2025
4	A.11.07	61,55	1.000.000.000	09/04/2024
5	A.12.01	68,68	760.000.000	18/04/2025
6	A.12.08	61,55	1.000.000.000	19/04/2024
7	A.12.16	62,03	900.000.000	10/12/2024
8	A.12A.09	68,88	2.000.000.000	25/09/2024
9	A.12A.14	95,77	1.000.000.000	25/12/2024
10	A.15.02	59,44	800.000.000	26/03/2025
11	A.15.17	82,21	1.479.000.000	12/12/2023

TT	Tên căn hộ	Diện tích (m ²)	Giá hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	Ngày chuyển nhượng
12	A.16.01	68,68	820.000.000	08/07/2025
13	A.17.05	59,58	650.000.000	02/05/2024
Chung cư Amber Court				
14	03-02	142	3.000.000.000	04/03/2024
15	06-01	107	1.000.000.000	18/10/2024
16	06-03	94	1.200.000.000	26/07/2024
17	07-08	107	1.000.000.000	05/05/2025
18	09-05	94	1.600.000.000	02/04/2025
19	10-05	94	2.600.000.000	08/07/2025
20	11-02	107	1.000.000.000	09/10/2024
21	11-03	94	1.200.000.000	09/05/2025
22	11-04	94	1.500.000.000	13/12/2023
23	12-01	107	3.150.000.000	23/06/2025
24	14-01	107	1.200.000.000	28/02/2025
25	14-03	94	1.000.000.000	12/07/2024

Đồng thời, tại khu vực lân cận khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn thu thập được báo giá tại dự án chung cư Fresia Riverside tại đường Bùi Hữu Nghĩa gần với khu đất cần định giá. Kết quả thu được giá bán căn hộ tại chung cư nêu trên từ khoảng 33 triệu đồng/m² đến 39 triệu đồng/m² tùy căn hộ. Tuy nhiên, các hợp đồng mua bán căn hộ tại chung cư nêu trên là hợp đồng mua bán bất động sản hình thành trong tương lai. Khoản 1 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định: “*Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật trừ trường hợp hợp đồng mua, bán bất động sản hình thành trong tương lai.*”. Do đó, đơn vị tư vấn không sử dụng các thông tin nêu trên làm thông tin đầu vào xác định giá đất cụ thể.

c) Giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất

Trong thời gian 2 năm tính tới thời điểm định giá, trên địa bàn khu đất cần định giá và các khu vực lân cận không có trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Vì vậy, đơn vị tư vấn không thu thập được thông tin về giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát

Đơn vị tư vấn đã phối hợp với UBND phường Biên Hòa tiến hành khảo sát hiện trạng khu đất, khảo sát các thông tin liên quan ảnh hưởng tới giá bán căn hộ chung cư tại khu đất. Trên cơ sở danh sách chuyển nhượng căn hộ chung cư do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai cung cấp, đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng tới giá bán căn hộ chung cư và các yếu tố điều chỉnh so với khu đất cần định giá. Đồng thời, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát thêm một số nguồn thông

tin liên quan tới giá bán căn hộ qua phòng vấn trực tiếp hoặc trên các website bán căn hộ trung gian để có thêm các cơ sở ước tính giá tại khu đất cần định giá.

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

Căn cứ khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất:

a) 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.

Nhận xét: Tại thời điểm định giá, khu vực khu đất cần định giá và các khu vực lân cận không ghi nhận trường hợp chuyển nhượng có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng so với khu đất cần định giá. Do đó, không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh.

b) 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.

Nhận xét: Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, khu đất cần định giá bao gồm đất sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) và đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh. Tuy nhiên, hiện trạng khu đất là đất trống, không có công trình đã đưa vào hoạt động để tạo ra thu nhập. Do đó, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp thu nhập.

c) 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.

Nhận xét: khu đất cần định giá có mục đích là giao đất có thu tiền sử dụng đất và trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê. Vì vậy, không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

d) 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.

Nhận xét: Khu đất cần định giá không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập. Nhưng đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500, đồng thời có đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển theo các quy định hiện hành và theo các nguồn thông tin đơn vị tư vấn thu thập được. Do đó, có đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thặng dư để ước tính giá đất tại khu đất cần định giá.

Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng khu đất và kết quả điều tra thu thập thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể. Đối chiếu với điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và quy định phương định giá tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ về giá đất. Đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng **phương pháp thặng dư** để xác định giá đất cụ thể.

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

9.1. Lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung

*** Đánh giá lựa chọn thông tin và xác định giá mặt bằng chung**

25 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư đơn vị tư vấn nhận được từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có mức giá chuyển nhượng dao động từ 9.345.794 đồng/m² đến 30.601.093 đồng/m². Tuy nhiên, đơn vị tư vấn nhận thấy, các hợp đồng chuyển nhượng căn hộ chung cư có đơn giá từ 9.345.794 đồng/m² đến 17.990.512 đồng/m² không phản ánh đúng thực tế thị trường. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất không lựa chọn các trường hợp này, nếu sử dụng để bình quân số học sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới giá mặt bằng chung. Đối với các trường hợp còn lại, đơn vị tư vấn lựa chọn để xác định giá định mặt bằng chung theo bảng tổng hợp như sau:

STT	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)	Đề xuất
Chung cư Pegasus						
1	A.8.08	61,55	1.200.000.000	27/03/2025	19.496.344	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
2	A.8.14	95,25	1.500.000.000	27/06/2025	15.748.031	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
3	A.9.18	82,35	2.520.000.000	10/04/2025	30.601.093	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
4	A.11.07	61,55	1.000.000.000	09/04/2024	16.246.954	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
5	A.12.01	68,68	760.000.000	18/04/2025	11.065.812	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
6	A.12.08	61,55	1.000.000.000	19/04/2024	16.246.954	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
7	A.12.16	62,03	900.000.000	10/12/2024	14.509.108	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
8	A.12A.09	68,88	2.000.000.000	25/09/2024	29.036.005	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

STT	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)	Đề xuất
9	A.12A.14	95,77	1.000.000.000	25/12/2024	10.441.683	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
10	A.15.02	59,44	800.000.000	26/03/2025	13.458.950	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
11	A.15.17	82,21	1.479.000.000	12/12/2023	17.990.512	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
12	A.16.01	68,68	820.000.000	08/07/2025	11.939.429	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
13	A.17.05	59,58	650.000.000	02/05/2024	10.909.701	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
Chung cư Amber Court						
14	03-02	142	3.000.000.000	04/03/2024	21.126.761	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
15	06-01	107	1.000.000.000	18/10/2024	9.345.794	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
16	06-03	94	1.200.000.000	26/07/2024	12.765.957	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
17	07-08	107	1.000.000.000	05/05/2025	9.345.794	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
18	09-05	94	1.600.000.000	02/04/2025	17.021.277	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
19	10-05	94	2.600.000.000	08/07/2025	27.659.574	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
20	11-02	107	1.000.000.000	09/10/2024	9.345.794	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
21	11-03	94	1.200.000.000	09/05/2025	12.765.957	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
22	11-04	94	1.500.000.000	13/12/2023	15.957.447	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
23	12-01	107	3.150.000.000	23/06/2025	29.439.252	Lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
24	14-01	107	1.200.000.000	28/02/2025	11.214.953	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung
25	14-03	94	1.000.000.000	12/07/2024	10.638.298	Không lựa chọn ước tính giá mặt bằng chung

Đối với 6 trường hợp chuyển nhượng căn hộ chung cư được lựa chọn, đơn vị tư vấn ước tính giá mặt bằng chung dựa trên cơ sở bình quân số học đơn giá chuyển nhượng. Kết quả như sau:

STT	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)
Chung cư Pegasus					
1	A.9.18	82,35	2.520.000.000	10/04/2025	30.601.093
2	A.12A.09	68,88	2.000.000.000	25/09/2024	29.036.005
3	A.8.08	61,55	1.200.000.000	27/03/2025	19.496.344
Chung cư Amber Court					
4	10-05	94	2.600.000.000	08/07/2025	27.659.574
5	12-01	107	3.150.000.000	23/06/2025	29.439.252

STT	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)
6	03-02	142	3.000.000.000	04/03/2024	21.126.761
Giá mặt bằng chung					26.226.505

Như bảng số liệu nêu trên, giá mặt bằng chung chuyển nhượng căn hộ chung cư là: **26.226.505 đồng/m²**.

*** Lựa chọn tài sản so sánh**

Điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định: *“Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung”*. Theo đó, bảng tổng hợp thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư theo thứ tự gần với giá mặt bằng chung nhất như sau:

ST T	Tên căn hộ	Diện tích	Giá hợp đồng chuyển nhượng	Ngày chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m ²)	Chênh lệch so với giá mặt bằng chung (đồng/m ²)	Ghi chú
1	10-05	94	2.600.000.000	08/07/2025	27.659.574	1.433.070	Chung cư Amber Court
2	A.12A.09	68,88	2.000.000.000	25/09/2024	29.036.005	2.809.500	Chung cư Pegasus
3	12-01	107	3.150.000.000	23/06/2025	29.439.252	3.212.747	Chung cư Amber Court
4	A.9.18	82,35	2.520.000.000	10/04/2025	30.601.093	4.374.588	Chung cư Pegasus
5	03-02	142	3.000.000.000	04/03/2024	21.126.761	5.099.744	Chung cư Amber Court
6	A.8.08	61,55	1.200.000.000	27/03/2025	19.496.344	6.730.160	Chung cư Pegasus

Từ bảng số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn lựa chọn 3 thông tin chuyển nhượng căn hộ chung cư để ước tính giá bán căn hộ chung cư tại khu đất định giá như sau: Căn hộ 10-05 chung cư Amber Court (TSSS1), căn hộ A.12A.09 chung cư Pegasus (TSSS2) và căn hộ 12-01 chung cư Amber Court (TSSS3).

9.2. Các giả định trong phương pháp thặng dư

9.2.1. Tỷ lệ tăng giá

Điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định 71/2024 được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025 ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: *“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”*. Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước và vật liệu xây dựng tỉnh Đồng Nai 3 năm 2022, 2023, 2024 được công bố tại website của Thống kê tỉnh Đồng Nai

(<https://thongke.dongnai.gov.vn/Pages/home.aspx>). Đơn vị tư vấn thu thập được số liệu như sau:

Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Bình quân
2,29%	1,29%	3,69%	2,42%

Từ bảng kết quả nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ tăng giá là **2,42%/năm**.

9.2.2. Tỷ suất chiết khấu

Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư quy định 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 liệu trước thời điểm định giá. Thời điểm định giá của khu đất là 18/7/2025 thuộc quý III/2025. Do đó căn cứ theo quy định nêu trên, tỷ suất chiết khấu được đơn vị tư vấn cập nhật đến số liệu quý II/2025 của các Ngân hàng thương mại Nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

TT	Tên ngân hàng/lãi suất vay trung hạn	QuýIII/ 2024	QuýIV/ 2024	QuýI/ 2025	QuýII/ 2025	Bình quân
1	Agribank CN tỉnh Đồng Nai	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
2	BIDV CN Đồng Nai	8,44%	8,44%	9,50%	9,50%	8,97%
3	VCB CN Đồng Nai	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
4	VCB CN Long Thành	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
5	Agribank CN Nam Đồng Nai	11,25%	11,25%	10,38%	9,50%	10,60%
6	VTB CN Đồng Nai	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
7	VTB CN KCN Biên Hòa	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
8	VTB CN Nhơn Trạch	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
9	VCB CN Đông Đồng Nai	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%
	Bình quân lãi suất các ngân hàng/năm					10,63%

Từ bảng số liệu nêu trên, đơn vị tư vấn ước tính tỷ suất chiết khấu là **10,63%**.

Tại báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất số 1079/BC-TTKTTNMT ngày 13 tháng 10 năm 2025, đơn vị tư vấn xác định tỷ suất chiết khấu là 10,80% trên cơ sở lãi suất cho vay trung và dài hạn của 8 Ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước có đủ thông tin 04 quý gần nhất tính tới thời điểm định giá trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bao gồm: VTB chi nhánh Đồng Nai, chi nhánh KCN Biên Hòa, chi nhánh Nhơn Trạch; VCB chi nhánh Đồng Nai, chi nhánh Long Thành; AGRI chi nhánh Đồng Nai, chi nhánh Nam Đồng Nai; BIDV chi nhánh Đồng Nai. Kết quả xác định tỷ suất chiết khấu của dự án là 10,80%/năm. Nội dung này đơn vị tư vấn đã báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 553/TTKTTNMT ngày 14/8/2025.

Ngày 21/10/2025, đơn vị tư vấn nhận được Văn bản số 768/TB-SoNNMT về việc thông tin lãi suất quý III năm 2025 phục vụ định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sau khi rà soát, đơn vị tư vấn nhận thấy ngoài 8 ngân hàng nêu trên có thêm ngân

hàng VCB chi nhánh Đồng Đồng Nai cung cấp đầy đủ thông tin 04 quý gần nhất tính tới thời điểm định giá. Do đó, để đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 5 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ. Đơn vị tư vấn bổ sung thêm ngân hàng VCB chi nhánh Đồng Đồng Nai để ước tính tỷ suất chiết khấu của dự án tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 1607/BC-TTKTTNMT ngày 03/12/2025. Kết quả tỷ suất chiết khấu của dự án thay đổi từ 10,8%/năm thành 10,63%/năm.

9.2.3. Tỷ lệ trượt giá xây dựng

Mục 2.5 Phần 1 Phụ lục I phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: “*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 công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng)*”.

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 6, Quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Đồng Nai cũ).

Căn cứ quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng và các Quyết định công bố chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng như sau:

Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023/Năm 2022	Năm 2024/ Năm 2023	Quý II-2025/Năm 2024	Bình quân
Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2020=100	2020=100
Công trình nhà ở	110,98%	116,58%	117,69%	119,87%	
(Năm sau/năm trước)*100%		105,05%	100,95%	101,85%	
Bình quân					102,62%

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng là 102,62%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ trượt giá xây dựng là 2,62%/năm.

9.2.4. Các chi phí khác theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các yếu tố ước tính chi phí phát triển như sau:

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu.

- Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn của chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh bằng **15%** tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

9.3. Ước tính giá đất đối với diện tích 2.916 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An. Chỉ tiêu quy hoạch của khu đất như sau:

STT	Loại chỉ tiêu	Thông số	Đơn vị
1	Tổng diện tích khu đất	9345,2	m ²
2	Diện tích đất nhóm nhà ở	7837,3	m ²
3	Diện tích xây dựng toàn khu	2916	m ²
4	Mật độ xây dựng toàn khu	37,20	%
5	Tổng diện tích sàn xây dựng	91.227,07	m ²
6	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	50.550,0	m ²
7	Tổng số căn hộ	922	căn
9	Dân số dự kiến	2022	người
10	Số tầng cao tối đa	30	tầng
	Phần nổi	30	tầng
	Phần ngầm	2	tầng

9.3.1. Ước tính doanh thu của chung cư (đối với phần nổi)

a) Ước tính đơn giá bán căn hộ chung cư từ tầng 3 đến tầng 28

* Thu thập thông tin thị trường

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Mục đích sử dụng		Đất ở	Đất ở	Đất ở
2	Thời điểm chuyển nhượng		08/07/2025	25/09/2024	23/06/2025
3	Số căn hộ		10-05	A.12A.09	12-01
4	Vị trí		Chung cư Amber Court	Chung cư Pegasus	Chung cư Amber Court
5	Tình trạng pháp lý		Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ	Có giấy CNQSSĐ
6	Diện tích (m ²)		94	68,88	107
7	Điều chỉnh theo các yếu tố				
7.1	Vị trí, địa điểm	Khu đất cần định giá có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 3600m	Tài sản so sánh có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1700 m	Tài sản so sánh có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1000 m	Tài sản so sánh có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1700 m
7.2	Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe	Khu đất cần định giá đối diện và gần sông Đồng Nai	Nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông	Nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông	Nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
7	Giá bán BĐS (đồng)		2.600.000.000	2.000.000.000	3.150.000.000
8	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		27.659.574	29.036.005	29.439.252

*** Điều chỉnh giá của tài sản so sánh, xác định giá bán ước tính của tài sản cần định giá:**

TSDG có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 3600m kém so với TSSS có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh trong khoảng 1000m đến 1700 m là 10%.

TSDG đối diện và gần sông Đồng Nai hơn so với TSSS nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông là 10%.

*** Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa các tài sản so sánh với tài sản cần định giá:**

Kết quả phân tích, so sánh các thông tin của những tài sản điều tra (tài sản so sánh) và thửa đất cần định giá cho thấy, tài sản cần định giá (giả định) và 3 tài sản so sánh có yếu tố giống nhau: pháp lý, loại đất và 2 yếu tố khác biệt là yếu tố: vị trí, địa điểm và yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe.

*** Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá:**

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về vị trí, địa điểm:** TSDG có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 3600m kém hơn so với TSSS1 (có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1700 m) là 10%; kém hơn so với TSSS2 (có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1000 m) là 10%; kém hơn so với TSSS3 (có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1700 m) là 10%.

+ Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 110%; TSSS2 là 110%; TSSS3 là 110%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 110\%}{110\%} = -9,09\%$$

- **Điều chỉnh mức giá do khác biệt về yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe:** TSDG đối diện và gần sông Đồng Nai hơn so với TSSS1 (nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông) là 10%; hơn so với TSSS2 (nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông) là 10%; hơn so với TSSS3 (nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông) là 10%.

+ Giá bán của TSDG là 100% thì giá bán của TSSS1 là 90%; TSSS2 là 90%; TSSS3 là 90%.

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS1 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS2 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

+ Tỷ lệ điều chỉnh của TSSS3 là:

$$\frac{100\% - 90\%}{90\%} = 11,11\%$$

*** Ước tính giá bán căn hộ chung cư từ tầng 3 đến tầng 28:**

TT	Các yếu tố so sánh	TSDG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Giá chuyển nhượng (đ/m ²)		27.659.574	29.036.005	29.439.252
2	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh:				
2.1	Vị trí, địa điểm	Khu đất cần định giá có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 3600m	Tài sản so sánh có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1700 m	Tài sản so sánh có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1000 m	Tài sản so s có khoảng cách tới trung tâm hành chính tỉnh khoảng 1700 m
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng)		-2.514.255	-2.639.373	-2.676.028
2.2	Yếu tố tiếp giáp, đối diện khuôn viên cây xanh, sông, hồ, bờ biển, bãi đỗ xe	Khu đất cần định giá đối diện và gần sông Đồng Nai	Nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông	Nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông	Nằm trong trung tâm thành phố, không tiếp giáp, đối diện sông
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng)		3.072.979	3.225.900	3.270.701
3	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)	-	28.218.298	29.622.532	30.033.925
4	Giá của thửa đất cần định giá (đ/m ²)	29.291.585			

=> Xác định giá bán căn hộ chung cư từ tầng 3 đến tầng 28:

$$\frac{28.218.298 + 29.622.532 + 30.033.925}{3} = 29.291.585 \text{ đồng/m}^2$$

- So sánh tỷ lệ chênh lệch:

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
1	Giá thửa đất định giá tính bình quân (đ/m ²)	29.291.585	
2	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS1	-3,66%	≤15%
3	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS2	1,13%	≤15%

TT	Chỉ tiêu	Kết quả	So sánh
4	Chênh lệch của tài sản định giá so với TSSS3	2,53%	≤15%

Kết luận: Tổng hợp các nguồn thông tin, điều chỉnh các TSSS, mức chênh lệch của tài sản định giá với các tài sản so sánh đảm bảo không quá 15%. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính giá bán căn hộ chung cư từ tầng 3 đến tầng 28 tại khu đất cần định giá là **29.291.585 đồng/m²**.

b) Ước tính giá bán sàn tại tầng 1 và tầng 2

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An. Đồng thời tham khảo bản vẽ mặt bằng từ tầng 1 tới tầng 3 kèm theo thuyết minh, theo đó, chủ đầu tư dự kiến bố trí công năng sử dụng là trường mầm non và thương mại dịch vụ tại tầng 1 và tầng 2 và bố trí công năng sử dụng là sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1 và tầng 3 với tổng diện tích là 3.532,84 m². Cơ cấu cụ thể như sau:

STT	Công năng dự kiến bố trí	Diện tích (m ²)
1	Thương mại dịch vụ	1.558,74
2	Trường mầm non	1.213,2
3	Sinh hoạt cộng đồng	760,9
Tổng cộng		3.532,84

Điểm a khoản 2 Điều 142 Mục 1 Chương IX Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 quy định:

“ 2. Phần sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; ...”

Khoản 4 Điều 9 Chương II Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định: *“4. Đối với nhà sinh hoạt cộng đồng của tòa nhà chung cư thì do các chủ sở hữu hoặc Ban quản trị (nếu nhà chung cư có Ban quản trị) hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện quản lý theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.”*

Điểm c khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 quy định về các hành vi bị nghiêm cấm: *“c, Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.”*

Đối chiếu các quy định nêu trên, diện tích dự kiến bố trí sinh hoạt cộng đồng là phần diện tích sử dụng chung của tất cả các chủ sở hữu căn hộ, được pháp luật quy định là thuộc sở hữu chung và chỉ được dùng vào mục đích phục vụ cư dân. Đây là nơi tổ chức các hoạt động như hội nghị nhà chung cư, sinh hoạt cộng đồng, sinh hoạt tổ dân phố, các buổi giao lưu, tập huấn, tuyên truyền, hay hoạt động văn hóa – thể thao – giáo dục dành cho cư dân. Chủ đầu tư không được phép thay đổi công năng đối với diện tích bố trí công năng sinh hoạt cộng đồng. Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất không

tính toán doanh thu cho phần diện tích này. Trường hợp có thay đổi về diện tích bố trí hoặc thay đổi công năng của phần diện tích sản sinh hoạt cộng đồng, công ty TNHH Dream Home Hóa An có trách nhiệm thông báo cho cơ quan có thẩm quyền đề rà soát lại phương án giá đất.

Đối với phần diện tích còn lại dự kiến bố trí công năng là thương mại dịch vụ và trường mầm non, qua khảo sát thị trường, đơn vị tư vấn nhận thấy đối với phần diện tích sản bố trí cho các mục đích tương tự tại các chung cư trên địa bàn tỉnh có phương án kinh doanh như sau: Một là chủ đầu tư bán cho người dân hoặc cho doanh nghiệp tự kinh doanh; hai là chủ đầu tư trực tiếp khai thác kinh doanh theo chức năng được duyệt; ba là chủ đầu tư cho một đơn vị khác thuê để kinh doanh theo chức năng được duyệt. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất phương án chủ đầu tư bán cho người dân hoặc doanh nghiệp tự kinh doanh như bán căn hộ tại các tầng phía trên. Phương án nêu trên giúp chủ đầu tư thu hồi vốn nhanh, giảm áp lực về tài chính và rủi ro về dòng tiền, đặc biệt trong bối cảnh chi phí đầu tư xây dựng ban đầu lớn. Phương án này cho phép chủ đầu tư chuyển giao trách nhiệm quản lý, vận hành cho ban quản trị và cư dân, giảm đáng kể chi phí duy trì, vận hành lâu dài.

Theo danh sách cung cấp từ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin về chuyển nhượng căn hộ chung cư tại các căn hộ tầng trên của chung cư Pegasus và chung cư Amber Court; không thu được thông tin về giá bán tại các tầng shop house hoặc thương mại dịch vụ. Do đó, đơn vị tư vấn tiến hành điều tra khảo sát trực tiếp giá bán tại các tầng shop house hoặc thương mại dịch vụ của các chung cư trên địa bàn thành phố Biên Hòa. Kết quả thu được mức giá rao bán hiện nay tại chung cư Topaz Twins tọa lạc tại phường Trảng Biên như sau:

TT	Các yếu tố so sánh	TSSS4	TSSS5
1	Mục đích sử dụng	Đất ở	Đất ở
2	Vị trí căn hộ	Căn hộ tầng 5	Tầng trệt shop house
3	Chung cư	Chung cư Topaz Twins	Chung cư Topaz Twins
4	Nguồn thông tin thu thập	Phòng vấn trực tiếp	Phòng vấn trực tiếp
5	Giá bán (đồng/m²)	37.000.000	50.000.000
6	Tỷ lệ chênh lệch (TSSS5/TSSS4)	135%	

Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về giá rao bán căn hộ ở tầng 5 và căn shop house tại tầng trệt của chung cư Topaz Twins với giá bán lần lượt khoảng 37.000.000 đồng/m² và khoảng 50.000.000 đồng/m². Nguồn thông tin tiếp cận được từ cư dân tại chung cư, từ các cửa hàng thuê mặt bằng tại tầng trệt shop house và từ bảo vệ của chung cư. Do đó, đảm bảo được tính phù hợp tại thời điểm điều tra khảo sát. Trên cơ sở mức giá thu thập được, đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ chênh lệch giữa giá bán căn shop house tại tầng trệt và giá bán căn hộ tầng 5 của chung cư Topaz Twins như sau: 50.000.000 đồng / 37.000.000 đồng $\approx$ 135%.

Khu đất cần định giá có nhiều lợi thế như gần sông Đồng Nai, 3 phía tiếp giáp khu dân cư hiện hữu, gần trục giao thông chính với Quốc lộ 1K, nên có thể kỳ vọng mức độ hấp dẫn thương mại tầng 1 và tầng 2 không kém, thậm chí ưu thế hơn so với các căn hộ tầng trên. Đơn vị tư vấn nhận thấy mặc dù chung cư Topaz Twins tọa lạc tại trung tâm thành phố Biên Hòa (cũ) nay là phường Trảng Biên tuy nhiên đã đưa vào

sử dụng một thời gian tương đối dài, ít nhiều chịu sự xuống cấp tự nhiên của công trình. Chung cư tại khu đất cần định giá có vị trí đặc biệt nhờ vị trí gần sông Đồng Nai, mang lại không gian sống trong lành, tầm nhìn thoáng đãng, giá trị phong thủy tốt và tính khan hiếm, hình thành giá trị bền vững trong tương lai. Từ những nhận định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất mức tỷ lệ chênh lệch giữa giá bán sàn tại tầng 1 và tầng 2 so với giá bán sàn căn hộ phía trên tại khu đất cần định giá là 135%. Mức tỷ lệ chênh lệch 135% đảm bảo phản ánh đúng tiềm năng khai thác thương mại tại tầng 1 và tầng 2 của chung cư tại khu đất cần định giá.

=> Giá bán sàn tại tầng 1 và tầng 2 tại khu đất cần định giá là: $29.291.585 \text{ đồng/m}^2 \times 135\% = 39.543.640 \text{ đồng/m}^2$.

c) Ước tính doanh thu chung cư (phần nổi)

Mục 2 Phần II Phụ lục III quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư đối với thửa đất, khu đất đầu tư xây dựng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “2. Tỷ lệ lấp đầy là diện tích sàn xây dựng cho thuê hoặc để bán tạo ra doanh thu so với tổng diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) được tính theo 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.

Trường hợp chưa có 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 hoặc đã có 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 mà không có quy định cụ thể thì áp dụng mức tỷ lệ 75%.”

Căn cứ quy định nêu trên đồng thời căn cứ Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside); đính kèm thuyết minh quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của dự án và bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thẩm định phê duyệt, bảng chỉ tiêu quy hoạch tại khu đất cần định giá như sau:

STT	Loại chỉ tiêu	Thông số	Đơn vị
1	Tổng diện tích sàn xây dựng	91.227,07	m ²
2	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm	14.400	m ²
3	Diện tích sàn sử dụng căn hộ	50.550,0	m ²
4	Diện tích sàn dự kiến bố trí công năng thương mại dịch vụ	1.558,74	m ²
5	Diện tích sàn dự kiến bố trí công năng trường mầm non	1.213,2	m ²
6	Tỷ lệ lấp đầy [(3)+(4)+(5)]/[(1)-(2)]	69	%

Theo bảng số liệu nêu trên, tỷ lệ lấp đầy của dự án ước tính như sau:

$$\text{Tỷ lệ lấp đầy của dự án} = \frac{\text{Diện tích sàn sử dụng căn hộ + diện tích sàn dự kiến bố trí công năng thương mại dịch vụ + diện tích sàn dự kiến bố trí trường mầm non}}{\text{Tổng diện tích sàn xây dựng – diện tích sàn xây dựng tầng hầm}} = 69\%$$

Do đó, tỷ lệ lấp đầy của dự án là 69%. Đồng thời, trên cơ sở ước tính giá bán sản phẩm thương mại dịch vụ, sản phẩm trường mầm non và giá bán căn hộ chung cư tại các tầng phía trên. Đơn vị tư vấn ước tính doanh thu chung cư (phần nổi) như sau:

STT	Đất nhà ở chung cư	Diện tích (m ²)	Giá bán (đồng/m ²)	Doanh thu (đồng)
1	Sàn căn hộ chung cư (tầng 3 tới tầng 30)	50.550,00	29.291.585	1.480.689.621.750
2	Sàn chung cư (tầng 1 và tầng 2)	2.771,94	39.543.640	109.612.596.769
Tổng doanh thu				1.590.302.218.519

d) Hiện giá doanh thu chung cư (phần nổi)

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An theo đó tổng diện tích sàn xây dựng chung cư tại khu đất cần định giá là: 91.227,07 m². Đối chiếu các quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thời gian bán hàng của dự án là 03 năm: năm thứ nhất 30%, năm thứ hai là 40%, năm thứ ba là 30%.

Doanh thu	Doanh thu (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch tiêu thụ	100%	30%	40%	30%
Doanh thu	1.590.302.219.212	477.090.665.764	636.120.887.685	477.090.665.764
Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá		488.636.259.875	667.281.676.486	512.572.419.793
Chỉ số hiện giá		0,9039	0,8171	0,7386
Hiện giá doanh thu	1.365.500.162.417	441.678.315.301	545.235.857.857	378.585.989.259

=> Hiện giá doanh thu của chung cư (phần nổi) là: **1.365.500.162.417 đồng**.

9.3.2. Ước tính doanh thu của chung cư (đối với phần ngầm)

a) Ước tính giá giữ xe máy, ô tô

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An. Theo đó, tầng hầm tại khu đất cần định giá được sử dụng cho mục đích đậu

xe phục cư dân tại chung cư. Đơn vị tư vấn giả định chủ đầu tư ủy quyền lại cho một đơn vị trông giữ xe chuyên nghiệp để quản lý và vận hành bãi đậu xe trong chung cư. Việc này đảm bảo công tác trông giữ, an ninh, kiểm soát ra vào và thu phí được thực hiện chuyên nghiệp đồng thời giúp giảm gánh nặng quản lý trực tiếp cho chủ đầu tư.

Trên cơ sở khoản 3 Điều 9 và Điều 13 Chương II Quyết định số 47/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định mức giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đơn vị tư vấn ước tính giá giữ xe đối với xe máy là **121.500 đồng/xe/tháng** và giá giữ xe đối với xe ô tô là **607.500 đồng/xe/tháng**.

b) Ước tính doanh thu từ dịch vụ gửi xe

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An. Theo đó, chiều cao công trình $\leq 120\text{m}$ và số tầng hầm là 2 tầng hầm; đồng thời, diện tích tầng hầm dự kiến là 14.400 m^2 trong đó bố trí bãi đỗ xe tại 2 tầng hầm với diện tích là $11.207,0\text{ m}^2$ và số lượng căn hộ tại chung cư dự kiến là 922 căn.

Mục 1.1.1 QCVN 04:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 03/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định phạm vi điều chỉnh của quy chuẩn này quy định các yêu cầu kỹ thuật áp dụng khi xây mới, xây dựng lại nhà chung cư có chiều cao đến 150m hoặc có đến 3 tầng hầm, bao gồm nhà chung cư được xây dựng với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp. Do đó, đơn vị tư vấn áp dụng QCVN 04:2021/BXD để xác định các chỉ tiêu liên quan tới tầng hầm của chung cư tại khu đất cần định giá.

Điểm b, mục 2.2.17.1 của QCVN 04:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư quy định: “b, Diện tích chỗ để xe (bao gồm đường nội bộ trong gara/bãi để xe) tối thiểu là 25m^2 cho 4 căn hộ chung cư, nhưng không nhỏ hơn 20m^2 cho 100 m^2 diện tích sử dụng căn hộ chung cư, trong đó đảm bảo tối thiểu 6m^2 chỗ để xe máy, xe đạp cho mỗi căn hộ chung cư.”. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính diện tích tầng hầm tối thiểu cho xe máy đối với 922 căn hộ là: $922 \times 6\text{m}^2 = 5.532\text{ m}^2$.

=> Diện tích tối đa còn lại cho xe ô tô là: $11.207,0\text{ m}^2 - 5.532\text{ m}^2 = 5.675,0\text{ m}^2$.

Mục 1.1 QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định phạm vi điều chỉnh của quy chuẩn này quy định về các mức giới hạn của đặc tính kỹ thuật và yêu cầu quản lý bắt buộc phải tuân thủ trong hoạt động quy hoạch xây dựng vùng huyện, vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn (sau đây gọi tắt là quy hoạch đô thị - nông thôn) bao gồm quá trình lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh quy hoạch, tổ chức thực hiện quy hoạch và làm cơ sở để xây dựng tiêu chuẩn quốc gia, quy chuẩn địa

phương trong lĩnh vực quy hoạch đô thị - nông thôn. Đối với công tác quy hoạch xây dựng các khu chức năng ngoài việc tuân thủ các quy định trong quy chuẩn này còn phải tuân thủ theo các quy chuẩn có liên quan. Do đó, đơn vị tư vấn áp dụng quy định tại quy chuẩn nêu trên để xác định diện tích chỗ để xe dành cho các loại xe như ô tô, xe máy tại tầng hầm gửi xe.

Mục 2.9.4 QCVN 01:2021/BXD về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng quy định: “*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 m²; xe máy 3,0 m², xe đạp: 0,9 m²; ô – tô buýt: 40m², ô-tô tải: 30m².*”. Vì vậy, đơn vị tư vấn ước tính số lượng xe máy và số lượng ô tô như sau:

- Số lượng xe máy: $5.532 \text{ m}^2 / 3,0 \text{ m}^2 = 1.844 \text{ xe};$
- Số lượng ô tô: $5.675,0 \text{ m}^2 / 25,0 \text{ m}^2 = 227 \text{ xe}.$

Trên cơ sở ước tính giá gửi xe ô tô và xe máy theo tháng cùng với số lượng xe máy và số lượng ô tô. Đơn vị tư vấn ước tính doanh thu đến từ dịch vụ gửi xe như sau:

Diễn giải	Số lượng (xe)	Giá gửi xe/tháng (đồng)	Doanh thu 1 năm (12 tháng) (đồng)
Xe máy	1844	121.500	2.688.552.000
Ô tô	227	607.500	1.654.830.000
Tổng doanh thu			4.343.382.000

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quản lý, vận hành dịch vụ gửi xe bằng 10% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục IV kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

=> Doanh thu ròng 1 năm của dịch vụ gửi xe là: 4.343.382.000 đồng - (4.343.382.000 đồng x 10%) = **3.909.043.800 đồng.**

c, Hiện giá doanh thu dịch vụ gửi xe

Căn cứ Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất và cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An thuê đất tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside), đối với phần diện tích 2916m² để sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) có thời hạn sử dụng đất là 50 năm. Do đó, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu của dịch vụ gửi xe theo vòng đời 50 năm. Bắt đầu kinh doanh từ năm thứ 4 sau khi hoàn thành xây dựng chung cư với tỷ lệ lấp đầy là 100%. Đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ lấp đầy là 100% là phù hợp vì gửi xe là nhu cầu thiết yếu và mang tính chất bắt buộc của cư dân. Khác với tiện ích khác có thể sử dụng tùy chọn, chỗ để xe gắn liền trực tiếp với nhu cầu đi lại hàng ngày. Hầu hết các hộ gia đình đều sở hữu ít nhất một phương tiện cá nhân từ xe máy tới ô tô. Khi nhận bàn giao căn hộ và dọn

vào sinh sống, cư dân ngay lập tức cần có vị trí đậu xe an toàn, thuận tiện, đúng quy định. Ngoài ra, diện tích đậu xe được tính toán tối thiểu để đáp ứng số lượng cần hộ. Chính vì vậy, tỷ lệ lấp đầy 100% từ ngay khi dự án đưa vào vận hành là phù hợp và phản ánh đúng nhu cầu thực tế cư dân. Bảng hiện giá doanh thu với tỷ lệ tăng giá 2,42%/năm như sau:

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
1	-	-	1,024	-	0,9039	-
2	-	-	1,049	-	0,8171	-
3	-	-	1,074	-	0,7386	-
4	1	3.909.043.800	1,100	4.301.397.939	0,6676	2.871.613.264
5	1	3.909.043.800	1,127	4.405.491.769	0,6034	2.658.273.733
6	1	3.909.043.800	1,154	4.512.104.669	0,5455	2.461.353.097
7	1	3.909.043.800	1,182	4.621.297.602	0,4930	2.278.299.718
8	1	3.909.043.800	1,211	4.733.133.004	0,4457	2.109.557.380
9	1	3.909.043.800	1,240	4.847.674.823	0,4029	1.953.128.186
10	1	3.909.043.800	1,270	4.964.988.554	0,3641	1.807.752.333
11	1	3.909.043.800	1,301	5.085.141.277	0,3292	1.674.028.508
12	1	3.909.043.800	1,332	5.208.201.696	0,2975	1.549.440.005
13	1	3.909.043.800	1,365	5.334.240.177	0,2689	1.434.377.184
14	1	3.909.043.800	1,398	5.463.328.789	0,2431	1.328.135.229
15	1	3.909.043.800	1,431	5.595.541.346	0,2197	1.229.340.434
16	1	3.909.043.800	1,466	5.730.953.446	0,1986	1.138.167.354
17	1	3.909.043.800	1,502	5.869.642.520	0,1795	1.053.600.832
18	1	3.909.043.800	1,538	6.011.687.869	0,1623	975.696.941
19	1	3.909.043.800	1,575	6.157.170.715	0,1467	903.256.944
20	1	3.909.043.800	1,613	6.306.174.246	0,1326	836.198.705
21	1	3.909.043.800	1,652	6.458.783.663	0,1199	774.408.161
22	1	3.909.043.800	1,692	6.615.086.228	0,1083	716.413.838
23	1	3.909.043.800	1,733	6.775.171.315	0,0979	663.289.272
24	1	3.909.043.800	1,775	6.939.130.460	0,0885	614.113.046
25	1	3.909.043.800	1,818	7.107.057.417	0,0800	568.564.593
26	1	3.909.043.800	1,862	7.279.048.207	0,0723	526.275.185
27	1	3.909.043.800	1,907	7.455.201.174	0,0654	487.570.157
28	1	3.909.043.800	1,953	7.635.617.042	0,0591	451.264.967
29	1	3.909.043.800	2,001	7.820.398.974	0,0534	417.609.305
30	1	3.909.043.800	2,049	8.009.652.630	0,0483	386.866.222
31	1	3.909.043.800	2,099	8.203.486.223	0,0436	357.671.999
32	1	3.909.043.800	2,149	8.402.010.590	0,0395	331.879.418
33	1	3.909.043.800	2,201	8.605.339.246	0,0357	307.210.611
34	1	3.909.043.800	2,255	8.813.588.456	0,0322	283.797.548
35	1	3.909.043.800	2,309	9.026.877.297	0,0291	262.682.129
36	1	3.909.043.800	2,365	9.245.327.727	0,0263	243.152.119
37	1	3.909.043.800	2,422	9.469.064.658	0,0238	225.363.739
38	1	3.909.043.800	2,481	9.698.216.023	0,0215	208.511.644
39	1	3.909.043.800	2,541	9.932.912.851	0,0195	193.691.801

Năm	Tỷ lệ lấp đầy	Doanh thu	Tỷ lệ tăng giá	Doanh thu bao gồm tỷ lệ tăng giá	Chỉ số hiện giá	Hiện giá doanh thu
40	1	3.909.043.800	2,603	10.173.289.342	0,0176	179.049.892
41	1	3.909.043.800	2,665	10.419.482.944	0,0159	165.669.779
42	1	3.909.043.800	2,730	10.671.634.431	0,0144	153.671.536
43	1	3.909.043.800	2,796	10.929.887.984	0,0130	142.088.544
44	1	3.909.043.800	2,864	11.194.391.273	0,0117	130.974.378
45	1	3.909.043.800	2,933	11.465.295.542	0,0106	121.532.133
46	1	3.909.043.800	3,004	11.742.755.694	0,0096	112.730.455
47	1	3.909.043.800	3,077	12.026.930.382	0,0087	104.634.294
48	1	3.909.043.800	3,151	12.317.982.097	0,0078	96.080.260
49	1	3.909.043.800	3,227	12.616.077.264	0,0071	89.574.149
50	1	3.909.043.800	3,306	12.921.386.334	0,0064	82.696.873
						37.661.257.894

=> Hiện giá doanh thu của dịch vụ gửi xe là: **37.661.257.894 đồng.**

9.3.3. Ước tính chi phí xây dựng chung cư

Điều c khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai quy định: “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 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;...”

Căn cứ thứ tự ưu tiên nêu trên, đơn vị tư vấn tiến hành rà soát, thu thập các thông tin để ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư của khu đất cần định giá. Ngày 9/9/2025, đơn vị tư vấn nhận được Văn bản số 909/CV-HA của Công ty TNHH Dream Home Hóa An trong đó thể hiện đối với tổng mức đầu tư Công ty TNHH Dream Home Hóa An đang tiến hành các thủ tục về xây dựng để xác định rõ tổng mức đầu tư xây dựng, tuy nhiên đến nay dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền về xây dựng thẩm định tổng mức chi phí đầu tư xây dựng. Do đó, chưa đủ cơ sở để tính toán chi phí theo 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 xây dựng.

Hiện nay 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 đối với công trình chung cư tại khu đất cần định giá. Do đó đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để tính toán chi phí.

Qua rà soát, quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình chung cư tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng.

Tuy nhiên, bảng thông số kỹ thuật khu đất xây dựng chung cư tại Quyết định số 288/QĐ-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai) như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích đất xây dựng chung cư	7.837,30	100
1	Phần diện tích trên mặt đất		
1.1	Đất xây dựng chung cư (tính diện tích sàn tầng 1)	2.916,00	37,20
1.2	Đất cây xanh	2.026,00	25,85
1.3	Đất giao thông nội bộ, sân bãi (bao gồm cả đường nội bộ và hành lang quanh nhà trên sân mái tầng hầm)	2.895,30	36,95
2	Phần ngầm		
2.1	Đất xây dựng tầng hầm của khối nhà	7.200,00	

Từ bảng thông số nêu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy diện tích tầng hầm của khối nhà lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi. Do suất vốn đầu tư công trình nhà chung cư áp dụng cho chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Do đó, **chi phí xây dựng công trình nhà chung cư tại khu đất cần định giá = chi phí xây dựng công trình nhà chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích tầng nổi + chi phí xây dựng tầng hầm phần mở rộng.**

a) Ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi

Đơn vị tư vấn ước tính suất vốn đầu tư công trình chung cư dựa trên suất vốn đầu tư công trình nhà chung cư từ 25 tầng đến 30 tầng có 2 tầng hầm tại bảng 1 suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ xây dựng là 14.388.000 đồng/m².

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định: “1.4. Suất vốn đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2024 là 1 USD = 25.303 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 18/7/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 419/QĐ-UBND về việc giao đất và cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An thuê đất tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside). Theo đó, thời điểm xác định giá đất là 18/7/2025 thuộc quý III/2025.

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý III/2025 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý II/2025 ban hành theo Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10 tháng 7 năm 2025 và chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2024 ban hành kèm theo Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 lần lượt là 119,57% và 117,26%.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

...

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.”

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 409/QĐ-SXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều chỉnh vùng. Đơn vị tư vấn ước tính hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý II/2025 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2024 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2020 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý II/2025 so với Quý IV/2024
	Quý II/2025	Quý IV/2024	
Công trình nhà ở	119,57%	117,26 %	101,97%

=> Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư công trình nhà chung cư là: 101,97%.

Căn cứ Tiết 1, Mục I, Phần 1 của Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 thì suất vốn đầu tư được công bố bình quân cho cả nước. Khi áp dụng suất vốn đầu tư cho từng vùng sẽ áp dụng các hệ số điều chỉnh theo vùng. Trong đó, tỉnh Đồng Nai thuộc vùng 5. Căn cứ Tiết 1 Mục I Bảng 100 Phần 4 thì hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đối với công trình nhà ở tỉnh Đồng Nai (vùng 5) là 1,048.

Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ xây dựng quy định: “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%.

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “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.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị ước tính suất vốn đầu tư công trình chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi như sau:

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	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
Suất vốn theo quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	14.388.000	11.079.000	3.309.000
Hệ số vùng	1,048	1,048	1,048
Hệ số điều chỉnh SVĐT	101,97%	101,97%	101,97%
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	15.375.670	11.839.522	3.536.148

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An, đơn vị tư vấn tổng hợp số liệu như sau:

STT	Diễn giải	Số liệu	Đơn vị tính
1	Tổng diện tích sàn xây dựng	91.227,07	m ²
2	Diện tích xây dựng toàn khu	2.916	m ²
3	Diện tích xây dựng tầng hầm	7.200	m ²
4	Diện tích xây dựng tầng hầm mở rộng (3-2)	4.284	m ²
5	Số tầng hầm	2	tầng
6	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm phần mở rộng (4*5)	8.568	m ²
7	Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có)) (1-6)	82.659,07	m ²

Trên cơ sở bảng số liệu nêu trên, tổng diện tích sàn xây dựng của công trình chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi là 82.659,07 m².

=> Đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng công trình chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi như sau:

Diễn giải	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
Suất vốn sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	11.839.522	3.536.148
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	82.659,07	82.659,07
Tổng chi phí (chưa bao gồm VAT) (đồng)	889.676.284.376	265.722.432.079

b) Ước tính tổng chi phí xây dựng tầng hầm phần mở rộng

Qua rà soát, quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 có quy định suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư. Do đó, đơn vị tư vấn tính toán chi phí xây dựng công trình chung cư tại khu đất cần định giá trên cơ sở áp dụng quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên, Suất vốn đầu tư công trình nhà ở chung cư tính cho công trình nhà ở chung cư có diện tích xây dựng tầng hầm tương đương với diện tích xây dựng tầng nổi. Trường hợp xây dựng tầng hầm có diện tích xây dựng lớn hơn diện tích xây dựng tầng nổi thì suất vốn đầu tư xây dựng tầng hầm của phần mở rộng được xác định theo công thức sau:

$$S_{hầm}^{mr} = (N \times S - N_{nổi} \times S_{nổi}) / N_{hầm}^{nổi} \times K_{dc}$$

Trong đó:

$S_{hầm}^{mr}$: Suất vốn đầu tư tầng hầm mở rộng;

N : Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm phần mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có));

S : Suất vốn đầu tư xây dựng công trình có hầm đã được công bố;

$N_{nổi}$: Diện tích sàn xây dựng tầng nổi;

$S_{nổi}$: Suất vốn đầu tư xây dựng công trình không có hầm đã được công bố;

$N_{hầm}^{nổi}$: Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi.

K_{dc} : Hệ số điều chỉnh tương ứng. K_{dc} được xác định theo bảng sau:

Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm và diện tích xây dựng tầng nổi ($N_{xd\text{ hầm}} / N_{xd\text{ nổi}}$)	Hệ số điều chỉnh (K_{dc})
Từ > 1 đến $\leq 2,0$	Từ $< 1-0,92$
Từ $> 2,0$ đến $\leq 3,5$	Từ $< 0,92-9,85$

Căn cứ công thức nêu trên, đơn vị tư vấn xác định suất vốn đầu tư của công trình nhà chung cư 30 tầng có 2 tầng hầm và công trình nhà chung cư 30 tầng không có tầng hầm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng như sau:

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	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
Chung cư 30 tầng có 2 tầng hầm			
Suất vốn theo quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	14.388.000	11.079.000	3.309.000
Chung cư 30 tầng không có tầng hầm			

Diễn giải	Suất vốn đầu tư	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
Suất vốn theo quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	14.220.000	10.950.000	3.270.000

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An, đơn vị tư vấn tổng hợp số liệu tính toán chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng như sau:

STT	Diễn giải	Ký hiệu	Số liệu	Đơn vị tính
1	Diện tích sàn xây dựng công trình (trừ phần diện tích tầng hầm mở rộng; bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng mái tum (nếu có))	N	82.659,07	m^2
2	Chi phí xây dựng công trình nhà chung cư 30 tầng có 2 tầng hầm (bao gồm VAT)	S	11.079.000	đồng/ m^2
3	Diện tích sàn xây dựng tầng nổi	$N_{nổi}$	76.827,07	m^2
4	Chi phí xây dựng công trình nhà chung cư 30 tầng không có tầng hầm (bao gồm VAT)	$S_{nổi}$	10.950.000	đồng/ m^2
5	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm trong diện tích xây dựng tầng nổi	$N_{hầm}^{nổi}$	5.832	m^2
7	Diện tích xây dựng tầng hầm	$N_{xd\ hầm}$	7.200	m^2
8	Diện tích xây dựng tầng nổi	$N_{xd\ nổi}$	2.916	m^2
9	Tỷ lệ giữa diện tích xây dựng tầng hầm với diện tích xây dựng tầng nổi		2,4691	

Tính nội suy, được hệ số điều chỉnh (K_{dc}) như sau:

	$N_{xd\ hầm}/N_{xd\ nổi}$	Hệ số K_{dc}
Cận trên	2,1	0,91
Cận dưới	3,5	0,85
Tính nội suy	2,469	0,89

=> Chi phí xây dựng 1 m^2 tầng hầm mở rộng (bao gồm VAT) tại khu đất định giá như sau:

$$S_{hầm}^{mr} = (82.659,07 \text{ m}^2 \times 11.079.000 \text{ đồng/m}^2 - 76.827,07 \text{ m}^2 \times 10.950.000 \text{ đồng/m}^2) / 5.832 \text{ m}^2 \times 0,89 = 11.372.744 \text{ đồng/m}^2.$$

Mục 1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định: “1.4. Suất vốn

đầu tư được xác định cho công trình xây dựng mới, có tính chất phổ biến, với mức độ kỹ thuật công nghệ thi công trung bình tiên tiến.

Suất vốn đầu tư công bố kèm theo Quyết định này được tính toán tại mặt bằng giá Quý IV năm 2024. Đối với các công trình có sử dụng ngoại tệ là USD thì phần chi phí ngoại tệ được tính đổi về đồng Việt Nam theo tỷ giá trung bình quý IV/2024 là 1 USD = 25.303 VNĐ theo công bố tỷ giá ngoại tệ của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.”

Ngày 18/7/2025, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định số 419/QĐ-UBND về việc giao đất và cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An thuê đất tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside). Theo đó, thời điểm xác định giá đất là 18/7/2025 thuộc quý III/2025.

Tại thời điểm định giá, chỉ số giá xây dựng quý III/2025 của tỉnh Đồng Nai chưa được công bố, do đó đơn vị tư vấn tham khảo chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý II/2025 ban hành theo Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10 tháng 7 năm 2025 và chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai quý IV/2024 ban hành kèm theo Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25 tháng 12 năm 2024 và chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai lần lượt là 119,57% và 117,26%.

Mục 3.1.3 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.3. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư trong một số trường hợp như:

- Quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình khác với quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình đại diện nêu trong danh mục được công bố.

...

- Mặt bằng giá xây dựng ở thời điểm xác định chi phí đầu tư xây dựng có sự khác biệt so với mặt bằng tính toán suất vốn đầu tư.”

Mục 3.1.4 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định: “3.1.4. Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm, địa điểm tính toán

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán có thể sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quy định.

- Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư về địa điểm tính toán được xác định theo hệ số vùng hoặc bằng kinh nghiệm/phương pháp chuyên gia trên cơ sở phân tích, đánh giá so sánh các yếu tố về địa chất, địa hình, thủy văn, mặt bằng giá vùng/khu vực.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị tư vấn quy đổi suất vốn đầu tư tại Quyết định số 409/QĐ-SXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 về thời điểm định giá trên cơ sở xác định hệ số điều chỉnh suất vốn đầu và hệ số điều chỉnh vùng. Đơn vị tư vấn ước tính

hệ số điều chỉnh suất vốn đầu tư trên cơ sở chỉ số giá xây dựng quý II/2025 và chỉ số giá xây dựng quý IV/2024 của tỉnh Đồng Nai như sau:

Loại công trình	Chỉ số giá xây dựng công trình (Năm 2020 = 100)		Chỉ số giá xây dựng công trình Quý II/2025 so với Quý IV/2024
	Quý II/2025	Quý IV/2024	
Công trình nhà ở	119,57%	117,26 %	101,97%

=> Hệ số điều chỉnh Suất vốn đầu tư công trình nhà chung cư là: 101,97%.

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ xây dựng, hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư của tỉnh Đồng Nai đối với công trình nhà ở là 1,048.

Mục 2 Phần 1 Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Bộ xây dựng quy định: “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%.”

Đồng thời điểm b khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định: “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.”

Căn cứ các quy định nêu trên, đơn vị ước tính suất vốn đầu tư tăng hầm mở rộng như sau:

Diễn giải	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
Suất vốn theo quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng (bao gồm VAT) (đồng)	11.372.744	3.309.000
Hệ số vùng	1,048	1,048
Hệ số điều chỉnh SVĐT	101,97%	101,97%
Suất vốn đầu tư sau khi điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	12.153.433	3.536.148

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An, đơn vị tư vấn tổng hợp số liệu như sau:

STT	Diễn giải	Số liệu	Đơn vị tính
1	Tổng diện tích sàn xây dựng	91.227,07	m ²
2	Diện tích xây dựng toàn khu	2.916	m ²
3	Diện tích xây dựng tầng hầm	7.200	m ²
4	Diện tích xây dựng tầng hầm mở rộng (3-2)	4.284	m ²
5	Số tầng hầm	2	tầng
6	Diện tích sàn xây dựng tầng hầm phần mở rộng (4*5)	8.568	m ²

Trên cơ sở bảng số liệu nêu trên, tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm mở rộng của công trình chung cư tại khu đất cần định giá là 8.568 m².

=> Đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng của công trình chung cư tại khu đất cần định giá như sau:

Diễn giải	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
Suất vốn sau điều chỉnh (bao gồm VAT) (đồng)	12.153.433	3.536.148
Diện tích sàn xây dựng (m ²)	8.568	8.568
Tổng chi phí (chưa bao gồm VAT) (đồng)	94.664.194.382	27.543.380.502

c) Ước tính tổng chi phí xây dựng chung cư

* Ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng

Mục 2.5 Phần 1 Phụ lục I phương pháp xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: “*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 công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng*”.

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-SXD ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2022 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-SXD ngày 09/01/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-SXD ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 12, quý IV và năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Căn cứ Quyết định số 79/QĐ-SoXD ngày 10/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc công bố Tập chỉ số giá xây dựng tháng 6, Quý II năm 2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai (Đồng Nai cũ).

Căn cứ quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ xây dựng và các Quyết định công bố chỉ số giá xây dựng tỉnh Đồng Nai. Đơn vị tư vấn ước tính tỷ lệ trượt giá xây dựng như sau:

Hạng mục	Năm 2022	Năm 2023/Năm 2022	Năm 2024/ Năm 2023	Quý II-2025/Năm 2024	Bình quân
Năm gốc	2020=100	2020=100	2020=100	2020=100	2020=100
Công trình nhà ở	110,98%	116,58%	117,69%	119,87%	
(Năm sau/năm trước)*100%		105,05%	100,95%	101,85%	
Bình quân					102,62%

=> Theo số liệu nêu trên, bình quân chỉ số giá xây dựng là 102,62%. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất tỷ lệ trượt giá xây dựng là **2,62%/năm**.

*** Hiện giá tổng chi phí xây dựng công trình chung cư**

Căn cứ quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của khu đất đã được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 288/QĐ-SXD ngày 29 tháng 11 năm 2024 và thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An, theo đó tổng diện tích sàn xây dựng của khu đất là 91.227,07 m². Đối chiếu các quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì thời gian xây dựng tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất là 3 năm: năm thứ nhất 40%, năm thứ hai 40%, năm thứ ba 20%.

=> Chi phí xây dựng công trình chung cư (có tính tới chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá) như sau:

	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Kế hoạch xây dựng		40%	40%	20%
Chi phí xây dựng công trình	889.676.448.070	355.870.579.228	355.870.579.228	177.935.289.614
Chi phí xây dựng tầng hầm mở rộng	94.664.193.213	37.865.677.285	37.865.677.285	18.932.838.643
Hệ số trượt giá		1,0262	1,0531	1,0807
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá của công trình		9.323.809.176	18.896.727.757	14.359.377.872

	Chi phí quy đổi (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá của tăng hầm mở rộng		992.080.745	2.010.667.464	1.527.880.078
Chi phí thiết bị công trình	265.722.480.970	106.288.992.388	106.288.992.388	53.144.496.194
Chi phí thiết bị tăng hầm	27.543.380.502	11.017.352.201	11.017.352.201	5.508.676.100
Chi số hiện giá		0,9039	0,8171	0,7386
Hiện giá chi phí	1.106.374.643.341	471.255.940.036	434.656.341.996	200.462.361.309

=> Hiện giá tổng chi phí xây dựng chung cư là: **1.106.374.643.341 đồng**

9.3.4. Ước tính thặng dư khu đất

a) Ước tính tổng doanh thu phát triển

Trên cơ sở ước tính hiện giá doanh thu bán căn hộ chung cư và doanh thu từ dịch vụ gửi xe. Đơn vị tư vấn ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất là: $1.365.500.162.417 \text{ đồng} + 37.661.257.894 \text{ đồng} = \mathbf{1.403.161.420.311 \text{ đồng}}$.

b) Ước tính tổng chi phí phát triển

* Tổng chi phí xây dựng chung cư

Trên cơ sở tính toán các chi phí liên quan tới xây dựng công trình chung cư, đơn vị tư vấn ước tính tổng chi phí xây dựng chung cư là: **1.106.374.643.341 đồng**.

* Ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí quảng cáo, bán hàng bằng 3% doanh thu trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

=> $3\% \text{ doanh thu} = 3\% \times 1.403.161.420.311 \text{ đồng} = \mathbf{42.094.842.609 \text{ đồng}}$.

* Ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh

Đơn vị tư vấn ước tính chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro kinh doanh trên tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh bằng 15% tổng chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá trên cơ sở quy định tại Phụ lục III kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định một số yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển theo phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng tới giá đất khi xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

=> $15\% \text{ tổng chi phí} = (42.094.842.609 \text{ đồng} + 1.106.374.643.341 \text{ đồng}) \times 15\% = \mathbf{172.270.422.893 \text{ đồng}}$.

* Ước tính tổng chi phí phát triển

$42.094.842.609 \text{ đồng} + 1.106.374.643.341 \text{ đồng} + 172.270.422.893 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}} = 1.320.739.908.843 \text{ đồng} + 15\%V_{\text{đất}}$

c) Ước tính thặng dư khu đất

- Hiện giá tổng doanh thu phát triển: 1.403.161.420.311 đồng
- Hiện giá tổng chi phí phát triển: 1.320.739.908.843 đồng + 15% $V_{\text{đất}}$
- Thặng dư khu đất: $(1.403.161.420.311 \text{ đồng} - 1.320.739.908.843 \text{ đồng}) / (1 + 15\%) = 71.670.879.756 \text{ đồng}$.

=> Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.916 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất là: **71.670.879.756 đồng**.

9.4. Ước tính tiền thuê đất đối với diện tích 4.921,3 m² cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

Qua nghiên cứu rà soát quyết định số 288/QĐ-SXD của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Hóa An, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai), đồng thời rà soát thuyết minh Quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 của Công ty TNHH Dream Home Hóa An đều không thể hiện chi tiết diện tích 4.921,3 m² sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh bao gồm các hạng mục, công trình gì. Do đó, đơn vị tư vấn không có cơ sở để ước tính doanh thu và chi phí theo phương pháp thặng dư của phần diện tích đất nêu trên.

Đồng thời, không có đủ cơ sở để ước tính giá đất theo phương pháp thu nhập do khu đất hiện đang là đất trống, chưa có công trình xây dựng. Bên cạnh đó, tại khu vực định giá và các khu vực lân cận, không có các trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất có mục đích sử dụng tương đồng với khu đất cần định giá, do đó không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp so sánh. Do phần diện tích 4.921,3 m² sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh với hình thức sử dụng đất là cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, vì vậy không đủ cơ sở để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh. Từ những nhận định nêu trên, không có đủ cơ sở để ước tính tiền thuê đất đối với phần diện tích 4.921,3 m² sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh theo các phương pháp định giá đất tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024.

Căn cứ quy định tại mục h3 điểm h khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: “h3) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà tại thời điểm định giá không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 thì xác định giá của thửa đất, khu đất cần định giá như đối với giá đất ở cùng vị trí, cùng tuyến đường sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ phần trăm (%) giữa giá của loại đất cần định giá với giá đất ở trong bảng giá đất tại khu vực có thửa đất, khu đất cần định giá. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.” Áp dụng quy định nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất ước tính giá đất sử dụng vào mục đích

công cộng có mục đích kinh doanh đối với phần diện tích 4.921,3 m² trên cơ sở giá đất sử dụng vào mục đích đất ở của phần diện tích 2.916 m² đã ước tính ở trên sau đó điều chỉnh mức chênh lệch theo tỷ lệ % theo tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất công cộng và giá đất ở quy định trong bảng giá đất.

Điểm b khoản 6 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “6. Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (đường giao thông chính) cùng khu vực”.

Phụ lục IX. Bảng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ) đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt là: 6.000.000 đồng/m². Theo đó, giá đất sử dụng vào mục đích công cộng vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ) đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt là: 6.000.000 đồng/m².

Phụ lục V. Bảng giá đất ở tại đô thị ban hành kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định giá đất ở đô thị vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ) đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt là: 10.000.000 đồng/m².

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất sử dụng vào mục đích công cộng vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ) đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt và giá đất ở tại đô thị vị trí 2 đường Bùi Hữu Nghĩa (Đường tỉnh 16 cũ) đoạn từ đường Nguyễn Thị Tồn đến đường Huỳnh Mẫn Đạt là: 6.000.000 đồng/m² / 10.000.000 đồng/m² = 60%.

Đối với phần diện tích 2.916 m² đất sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) đơn vị tư vấn ước tính giá trị khu đất là 71.670.879.756 đồng; tương đương: 24.578.491 đồng/m².

Khoản 8 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 – 2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: “Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất”.

=> Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng (thời hạn sử dụng đất 70 năm) tại khu đất cần định giá là: 24.578.491 đồng/m² x 60% = 14.747.095 đồng/m².

Điểm a khoản 2 Điều 26 Mục 1 Chương III Nghị định 103/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quy định:

$$\frac{\text{Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}}{\text{Giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê trong Bảng giá đất}} = \frac{\text{Thời hạn sử dụng đất của giá đất trong bảng giá đất (theo quy định của Chính phủ về giá đất)}}{\text{Thời gian thuê đất}} \times \text{Thời gian thuê đất}$$

Căn cứ khoản 3 Điều 1 Quyết định số 419/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất và cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An thuê đất tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để thực hiện dự án Chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside). Theo đó cho thuê đất trả tiền một lần đối với diện tích 4.921,3 m² sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh; đất giao thông nội bộ, sân bãi) và thời hạn sử dụng đất là 50 năm.

=> Đơn vị tư vấn ước tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với đất sử dụng với mục đích công cộng có mục đích kinh doanh tại khu đất cần định giá là: (14.747.095 đồng/m²/70)*50= 10.533.639 đồng/m².

=> Giá đất theo hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với phần diện tích 4.921,3 m² đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh là: 10.533.639 đồng/m² x 4.921,3 m² = **51.839.197.611 đồng**.

9.5. Giá đất tại khu đất cần định giá

STT	Diễn giải	Diện tích (m ²)	Giá đất quy định (đồng/m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
A. Phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất					
1	Đất sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư)	2.916,00	10.000.000	24.578.491	71.670.879.756
B. Phần diện tích cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê					
2	Đất công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh; đất giao thông nội bộ, sân bãi) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	4.921,30	4.285.714	10.533.639	51.839.197.611

Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.916 m² đất sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư) là: 71.670.879.756 đồng. **Làm tròn: 71.670.880.000 đồng.** (Viết bằng chữ: bảy mươi một tỷ, sáu trăm bảy mươi triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng).

Giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.921,30 m² đất công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh; đất giao thông nội bộ, sân bãi) là: 51.839.197.611 đồng. **Làm tròn: 51.839.198.000 đồng.** (Viết bằng chữ: năm mươi một tỷ, tám trăm ba mươi chín triệu, một trăm chín mươi tám nghìn đồng).

10. Kết luận

Giá đất cụ thể theo phương án thuyết minh nêu trên có mức giá cao hơn mức giá quy định của UBND tỉnh, do khu đất có những thuận lợi nhất định. Mức giá đất cụ thể cao hơn so với mức giá quy định của UBND tỉnh là phù hợp với tình hình thực tế. Trên đây là thuyết minh phương án giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Dream Home Hóa An để thực hiện dự án chung cư phường Hóa An (Dream Home Biên Hòa Riverside) tại phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Nguyễn Hiệp Thức

Số chứng chỉ: 0870324

GIÁM ĐỐC




Lê Văn Tân

