

Quảng Trị, ngày 18 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

1. Thừa đất, khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là khu đất thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị), đã được UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án tại Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025.

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 18 tháng 8 năm 2025

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 15 tháng 08 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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

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

- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc Quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình giai đoạn 2020 - 2024 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2020 và Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình);

- Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

- Niên giám thống kê tỉnh Quảng Bình năm 2021, 2022, 2023;

- Các văn bản cung cấp lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh: Công văn số 231/VCB-QBI-KT ngày 07 tháng 8 năm 2025 của Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 342/CV-CNQB-TH ngày 13 tháng 8 năm 2025 của Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 415/VCB.QTR-KT ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Ngân hàng Vietcombank chi nhánh Quảng Trị; Công văn số 784/NHNo.QB-KHQLRR ngày 05 tháng 8 năm 2025 của Agribank chi nhánh Quảng Bình; Công văn số 1329/TB-BIDV.BQB ngày 08 tháng 8 năm 2025 của Ngân hàng BIDV chi nhánh Bắc Quảng Bình; Công văn số 1658a/BIDV.QB-KHTC ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Ngân hàng BIDV chi nhánh Quảng Bình.

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

- Thông báo số 490-TB/TU ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tỉnh ủy Quảng Bình Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về phương án xử lý thửa đất số 177, tờ Bản đồ địa chính số 60 tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới;

- Thông báo số 750-TB/TU ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tỉnh ủy Quảng Bình Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về chủ trương đầu tư Dự án

Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3429/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Quảng Bình (cấp lần đầu ngày 07 tháng 12 năm 2022);

- Quyết định số 1739/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch điều chỉnh khu đất có ký hiệu DVTM3 thuộc đồ án Quy hoạch phân khu phía Bắc xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000;

- Quyết định số 2839/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết khu đất hỗn hợp (thửa đất số 177, tờ bản đồ địa chính số 60) tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 19 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;

- Bản đồ chỉnh lý địa chính phục vụ giao đất, cho thuê đất khu đất: Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp, xã Bảo Ninh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình ký duyệt ngày 03 tháng 11 năm 2022.

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

- Vị trí, địa điểm

Khu đất cần định giá là khu đất thực hiện Dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị).

+ Hướng Đông Bắc giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m.

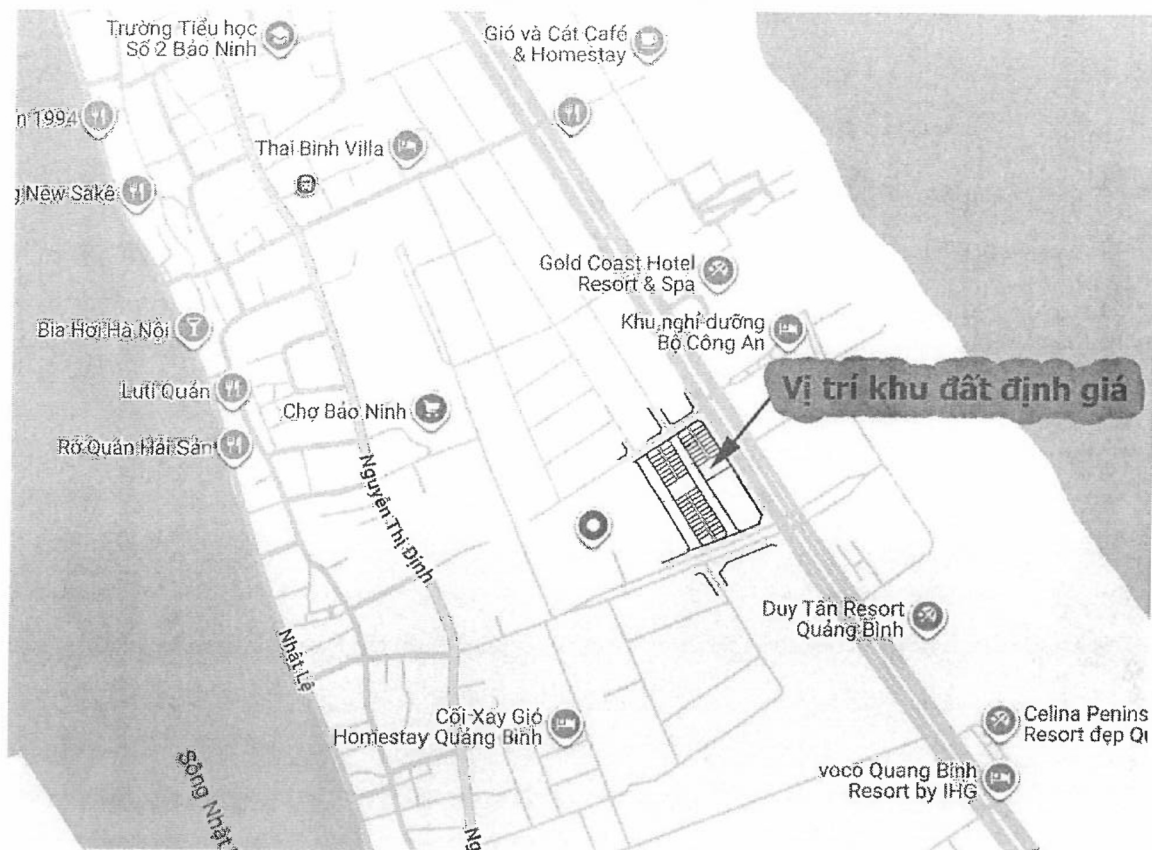
+ Phía Đông Nam giáp đường 36m, hướng đi từ đường Võ Nguyên Giáp đến đường Nguyễn Thị Định

+ Phía Tây Nam giáp đường 20m, đối diện là trụ sở cơ quan.

+ Phía Tây Bắc giáp đường 15m.

Dự án giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m. Cách cầu Nhật Lệ 1 khoảng 1,6km, cách cầu Nhật Lệ 2 khoảng 2,8km;

Sơ đồ 1: Vị trí khu đất định giá



Bảng 01: Thông tin quy hoạch chi tiết

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD
1	OLK	Đất ở dạng nhà ở liền kề	55	7.647,50	43	85	7	5,95
1.1	OLK1	Đất ở dạng nhà ở liền kề	16	2.205,00	12,4	85	7	5,95
1.2	OLK2	Đất ở dạng nhà ở liền kề	23	3.120,70	17,6	85	7	5,95
1.3	OLK3	Đất ở dạng nhà ở liền kề	16	2.321,80	13,1	80	7	5,6
2	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	1	4.289,70	24,1	70	25	13
3	CXBĐX	Đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe		2.216,10	12,5			
4		Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật		3.626,70	20,4			

*** Giá trị các thửa đất ở toàn bộ Dự án theo Bảng giá đất**

Theo quy định của Bảng giá đất:

- Đối với đất ở tại nông thôn:

+ Các thửa đất tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp có mức giá 32.525.000 đồng/m²

+ Các thửa đất tiếp giáp đường 20m tương đương Khu đô thị Sa Động có mức giá 18.600.000 đồng/m²

+ Các thửa đất tiếp giáp đường 36m tương đương Khu đô thị Sa Động có mức giá 22.000.000 đồng/m²

+ Các thửa đất tiếp giáp đường 15m tương đương Khu đô thị Sa Động có mức giá 12.805.000 đồng/m²

+ Các thửa đất tiếp giáp với 02 mặt tiền đường liền cạnh được tính với hệ số là 1,2.

Giá trị các thửa đất ở (được tính như đối với các thửa đất đã có hạ tầng kỹ thuật) là: 144.265.000.000 đồng.

- Đối với đất thương mại, dịch vụ tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp, giá đất TMD thời hạn 70 năm được tính tương đương 60% giá đất ở cùng vị trí, trong đó phần đất tiếp giáp với 02 đường liền cạnh trong khoảng 50m được tính với hệ số 1,2. Cụ thể:

$(2.220 \text{ m}^2 \times 32.525.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% \times 1,2 + 2.069,7 \text{ m}^2 \times 32.525.000 \text{ đồng/m}^2 \times 60\% \times 1,0) / 70 \times 50 = 65.984.400.000 \text{ đồng.}$

Tổng giá trị quyền sử dụng đất của các lô đất ở toàn bộ dự án theo Bảng giá đất (được tính như đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại thời điểm định giá đất) là: 210.249.400.000 đồng.

Bằng chữ: Hai trăm mười tỷ hai trăm bốn mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn.

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

- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Khu đất dịch vụ thương mại bố trí tại vị trí tiếp giáp với các tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường rộng 36m, trên khu đất này được phép xây dựng công trình có tầng cao tối đa 25 tầng nổi và 5 tầng hầm để xây dựng công trình đa chức năng có quy mô lớn, kiến trúc đẹp, hiện đại, thân thiện với môi trường làm công trình điểm nhấn cho khu vực quy hoạch, mật độ xây dựng tối đa 70%.

Trên các khu đất ở được phân chia thành các dãy nhà ở liền kề, với tầng cao tối đa 7 tầng, mật độ xây dựng đa từ 80%-85% theo từng khu đất; giữa các dãy nhà ở bố trí hành lang kỹ thuật rộng 4m. Các dãy nhà ở liền kề được thiết kế thống

nhất về ngôn ngữ kiến trúc, cao độ nền, chiều cao các tầng, khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ nhằm tạo đồng bộ về kiến trúc mặt ngoài, đảm bảo thông gió, chiếu sáng và thân thiện với môi trường; Mật độ xây dựng tối đa trên từng lô đất được xác định cụ thể trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Trên các lô đất ở được phép xây dựng nhà ở kết hợp kinh doanh (không được kinh doanh các loại hình dịch vụ như: sửa chữa xe máy; gò hàn; kinh doanh xăng dầu; mua bán ga, hoá chất dễ gây cháy nổ; vật liệu xây dựng như: cát, đá, sạn, sắt, tấm lợp... và các dịch vụ khác ảnh hưởng lớn đến môi trường và an ninh trật tự. Trường hợp đặc biệt phải có sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền).

Trên các khu đất cây xanh kết hợp bãi đỗ xe tổ chức các lối ra vào và không gian đỗ xe hợp lý kết hợp trồng cây xanh bóng mát phục vụ cho cộng đồng dân cư.

Tổ chức trồng nhiều cây xanh trên vỉa hè các tuyến đường kết hợp cây xanh trong các khu đất để tạo cảnh quan đồng thời để cải thiện điều kiện khí hậu.

- Thiết kế đô thị:

- Cốt nền công trình:

+ Nhà ở liền kề: Cốt nền $\geq 0,2m$ nhưng không được vượt quá $0,75m$ so với cốt vỉa hè.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Cốt nền $\geq 0,2m$ nhưng không được vượt quá $1,5m$ so với cốt vỉa hè.

- Chiều cao tầng của công trình:

+ Nhà ở liền kề: Chiều cao tầng 1 từ $3,6m + 3,9m$, chiều cao các tầng còn lại từ $3,3m + 3,9m$; nhà ở trên cùng một dãy phải thống nhất về chiều cao.

+ Công trình thương mại dịch vụ: Được xác định trong quá trình thiết kế, thẩm định dự án.

- Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng đảm bảo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD).

Trên cùng một dãy nhà ở khoảng lùi xây dựng công trình phải thống nhất một khoảng cách nhất định so với chỉ giới đường đỏ để đảm bảo sự đồng bộ về kiến trúc cảnh quan.

Trên lô đất thương mại dịch vụ chỉ giới xây dựng công trình chậm lùi $5m$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp và ranh giới phía Tây Bắc của khu đất.

Màu sắc, vật liệu và chi tiết kiến trúc: Khuyến khích và quản lý việc sử dụng màu sắc công trình hài hòa, tươi sáng và hiện đại; Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường, có giá trị thẩm mỹ cao.

- Quy hoạch giao thông:

Trên cơ sở các tuyến đường tiếp giáp hiện có (gồm đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m ở ranh giới phía Đông Bắc; đường rộng 36,0m ở ranh giới phía Đông Nam; đường rộng 15,0m ở ranh giới phía Tây Bắc và tuyến đường nội bộ quy hoạch phân khu rộng 20,0m ở ranh giới phía Tây Nam, quy hoạch tuyến đường nội bộ phân khu rộng 20,0m chạy dọc theo song song với đường Võ Nguyên Giáp kết nối đường 36m và đường rộng 15,0m ở ranh giới Tây Bắc.

Độ cao thiết kế: Nền các tuyến đường được thiết kế nền hiện hữu là +5,0m, đến là +4,93m; nền phía trước các lô đất nhà ở liền kề quy hoạch nền bằng cốt vỉa hè và hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong quá trình đầu tư xây dựng.

Hướng nền các tuyến đường: Dốc về phía chủ yếu thấp dần từ Bắc đến Nam.

- Quy hoạch thoát nước mưa:

- Nước mưa của khu quy hoạch thoát theo nguyên tắc tự chảy, được thu gom qua hệ thống cống thu, hố ga và theo các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông. Toàn bộ nước mưa được thu gom và thoát về tuyến cống thoát nước chính D1000 hiện có tại vị trí hè phía Tây tuyến đường Võ Nguyên Giáp và tuyến cống D800 hiện có tại vỉa hè phía Bắc tuyến đường 36m ở ranh giới phía Đông Nam.

- Hệ thống cống thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch dùng loại cống tròn BTCT đúc sẵn đường kính từ D600.

- Hệ thống hố ga thu nước trên cùng một tuyến đường bố trí cách nhau khoảng từ 30 - 40m.

- Quy hoạch cấp điện:

Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được đầu nối tại 02 điểm từ tuyến điện 22KV đã được đầu tư xây dựng dọc theo hè phía Tây tuyến đường Võ Nguyên Giáp.

Từ 02 điểm đầu nối xây dựng tuyến đường dây 22KV đi ngầm cấp đến 02 trạm biến áp 22/0,4KV bố trí tại các vị trí phù hợp (01 trạm có công suất 320KVA cấp điện cho các công trình nhà ở trong khu quy hoạch và cấp điện chiếu sáng đường phố, công viên; 01 trạm cấp riêng cho các công trình trong khu đất thương mại dịch vụ với công suất phù hợp với nhà đầu tư khi thực hiện đầu tư dự án).

Từ các trạm biến áp, xây dựng hệ thống đường dây hạ thế 22/0,4KV đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường giao thông và hành lang kỹ thuật để cấp điện đến các công trình nhà ở, dịch vụ, chiếu sáng.

- Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được đầu nối tại đường ống D160 hiện có về phía Tây tuyến đường Võ Nguyên Giáp và đường ống D110 hiện có về phía Đông tuyến đường rộng 15m ở ranh giới phía Tây Bắc. Quy hoạch đường ống cấp

nước chính cho đường D110 đi ngầm dọc theo vỉa hè các tuyến đường được đấu nối với 02 điểm đấu nối trên để kết nối hệ thống cấp nước đô thị.

Các ống nhánh cấp nước, bố trí trên hè các tuyến đường D63 đi ngầm theo dải cây xanh và hành lang kỹ thuật để cấp nước đến từng lô đất ở.

Các công trình hạ tầng bố trí trên đường ống nước D110 và tại các nút các ngã giao thông (vị trí thuận tiện cho xe cứu hỏa lấy nước) là vị trí lắp vòi nước chữa cháy. Khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa không quá 150m.

- Quy hoạch thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc của khu quy hoạch đấu nối từ hệ thống cấp quang hiện có chạy dọc theo vỉa hè phía Bắc tuyến đường 36m ở ranh giới phía Đông Nam.

Các tuyến cáp thông tin bố trí đi ngầm dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở và sân đường nội bộ để cấp đến các công trình.

- Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

Nước thải từ các công trình được xử lý qua hệ thống bể tự hoại hoặc hệ thống xử lý nước thải riêng của từng khu chức năng đạt yêu cầu sử bộ theo quy định, sau đó được thu gom vào tuyến cống D250 xây dựng dọc theo hành lang kỹ thuật giữa các dãy nhà ở và thoát vào đường ống thoát nước thải chính D315 hiện có tại vỉa hè phía Tây tuyến đường Võ Nguyên Giáp và vỉa hè phía Bắc tuyến đường 36m để dẫn đến khu xử lý nước thải tập trung.

Chất thải rắn, rác thải sinh hoạt được phân loại, thu gom vào các thùng rác bố trí cho từng khu chức năng và từng cụm công trình sau đó được vận chuyển đến điểm tập kết rác thải bên ngoài khu vực quy hoạch theo quy định.

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

Đơn vị tư vấn đã tiến hành điều tra giá đất đã giao dịch, chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công trên địa bàn phường Đồng Hới, có vị trí tương đương với khu đất cần định giá, trong khoảng thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

Kết quả điều tra cho thấy, trên địa bàn phường Đồng Hới và một số phường lân cận có tổ chức các đợt đấu giá quyền sử dụng đất ở với số lượng người tham gia lớn, kết quả trúng đấu giá chênh lệch nhiều so với giá khởi điểm được đưa ra. Trong đó, có 02 khu đất thuộc dự án Khu đô thị Sa Động và Khu dân cư Trung Bình nằm trên địa bàn phường Đồng Hới đã công nhận kết quả trúng đấu giá vào thời điểm tháng 6 năm 2025 và tháng 7 năm 2025. Tuy nhiên, tại thời điểm điều tra hầu hết các thửa đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá do theo quy định người trúng đấu giá hoàn thành 50% giá trúng đấu giá (bao gồm tiền cọc) trong vòng 30 ngày và nộp 50% giá trúng đấu giá còn lại trong

vòng 90 ngày kể từ thông báo từ cơ quan thuế. Quá trình thu thập thông tin, đơn vị tư vấn đã thu thập được một số trường hợp đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.

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

Theo đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin thì trên địa bàn phường Đồng Hới và các xã, phường lân cận trong thời gian không quá 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước và đối chiếu với khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai quy định về trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất cho thấy: Khu đất cần định giá 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 do đó được áp dụng phương pháp thặng dư (quy định trình tự thực hiện tại Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP) để xác định giá đất. Cụ thể:

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

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

9.1. Trình tự xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

Bước 1: Khảo sát, thu thập các thông tin về khu đất cần định giá

Bước 2: Ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất

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

- Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh

- Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì xác định giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất (nếu có). Sau đó xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất so sánh - Giá trị hiện tại của tài sản gắn liền với đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

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

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

- Xác định mức biên động của giá chuyển nhượng.

- Căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, ước tính doanh thu phát triển của dự án.

Bước 3: Ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất

- Các chi phí đầu tư xây dựng.

- Chi phí kinh doanh.

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

- Căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, ước tính chi phí phát triển của dự án.

Bước 4: Chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất các khoản doanh thu, chi phí đã ước tính. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=0}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=0}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

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

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

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

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

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

9.2. Nội dung xác định giá đất

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

Khu đất cần định giá bao gồm 55 thửa đất ở tại nông thôn, 01 thửa đất thương mại, dịch vụ với tổng diện tích là 11.937,2 m². Các thông tin cơ bản về khu đất cần định giá như sau:

Bảng 03: Tổng hợp thông tin các thửa đất cần định giá

TT	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Số lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ
1	OLK	Đất ở dạng nhà ở liền kề	55	7.647,50	43	85	7	5,95
1.1	OLK1	Đất ở dạng nhà ở liền kề	16	2.205,00	12,4	85	7	5,95
1.2	OLK2	Đất ở dạng nhà ở liền kề	23	3.120,70	17,6	85	7	5,95
1.3	OLK3	Đất ở dạng nhà ở liền kề	16	2.321,80	13,1	80	7	5,6
2	TMDV	Đất thương mại dịch vụ	1	4.289,70	24,1	70	25	13
		Cộng:		11.937,2				

- Các thửa đất đã được giao đất tiếp giáp với các tuyến đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là: 15,0 m, 20,0 m, 36,0 m và 60,0 m. Trong đó, đất thương mại, dịch vụ được đưa ra đấu giá với hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Các thửa đất nằm trong Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Khu đất cần định giá nằm trong khu vực quy hoạch được đầu tư đồng bộ có khu trung tâm thương mại, dịch vụ và các công trình công cộng phục vụ khu dân cư, gần quy hoạch trường học.

9.2.2. Xác định giá đất đối với phần đất ở tại nông thôn

9.2.2.1 Các thông số để ước tính doanh thu, chi phí phát triển

- **Tổng diện tích đất thu tiền sử dụng đất ở của toàn bộ dự án:** 7.647,50 m²

- **Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở**

Diện tích sàn xây dựng nhà ở trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

$$DT_{\text{sàn}} = \sum (\text{Diện tích lô đất xây dựng nhà ở} \times \text{Tầng cao} \times \text{Mật độ xây dựng}) \\ = 44.690,0 \text{ m}^2$$

Trong đó:

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở liền kề các lô đất có diện tích xây dựng từ 90 m² đến dưới 140 m² (50 lô): 38.579,1 m²

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở liền kề các lô đất có diện tích xây dựng từ 140 m² đến dưới 180 m² (4 lô): 4.632,9 m²

- Diện tích sàn xây dựng nhà ở liền kề các lô đất có diện tích xây dựng từ 180 m² trở lên (1 lô): 1.478,0 m².

- **Giá trị suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở**

Suất vốn đầu tư nhà ở tại tỉnh Quảng Trị (thuộc địa giới hành chính tỉnh Quảng Bình cũ; thời điểm tính toán tháng 8/2025; áp dụng theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng; không bao gồm thuế VAT) theo công thức:

$$S = \left(S_0 \times K_{tg} \times K_{kv} \times K_{dv} \pm \sum_{i=1}^n S_{Ti} \right) / (1 + T_{VAT})$$

Trong đó:

S: Suất vốn đầu tư sau điều chỉnh

S_0 : Suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng đã ban hành

K_{lg} : Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được ban hành về thời điểm tính toán

K_{kv} : Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được ban hành về địa điểm tính toán

K_{dv} : Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được ban hành theo quy mô năng lực sản xuất hoặc phục vụ của dự án/công trình;

S_{Ti} : Các chi phí bổ sung hoặc giảm trừ theo yêu cầu riêng của dự án/công trình

T_{VAT} : Thuế suất thuế giá trị gia tăng

Cụ thể:

- Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở liền kề có diện tích xây dựng từ 90 m² đến dưới 140 m² được xác định là: 7.097.554 đồng/m². (Trong đó: Chi phí xây dựng là: 6.546.101 đồng/m²; Chi phí thiết bị và chi phí khác là: 551.453 đồng/m²)

- Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở liền kề có diện tích xây dựng từ 140 m² đến dưới 180 m² được xác định là: 6.892.116 đồng/m². (Trong đó: Chi phí xây dựng là: 6.407.184 đồng/m²; Chi phí thiết bị và chi phí khác là: 484.932 đồng/m²)

- Suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở liền kề có diện tích xây dựng từ 180 m² trở lên được xác định là: 6.581.592 đồng/m². (Trong đó: Chi phí xây dựng là: 6.128.405 đồng/m²; Chi phí thiết bị và chi phí khác là: 453.187 đồng/m²)

(Chi tiết tại Phụ biểu 1.6 và Phụ biểu 1.7)

- Tỷ trọng giá trị phần xây thô (TTr_{xdpt})

Theo quy định tại điểm e Bảng 1 Mục 1 Chương I Phần II Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 được ban hành kèm theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng:

Tỷ trọng của các phần chi phí trong suất vốn đầu tư công trình xây dựng nhà ở như sau:

- Tỷ trọng chi phí phần móng công trình: 15% - 30%

- Tỷ trọng chi phí phần kết cấu thân công trình: 30% - 40%

- Tỷ trọng chi phí phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật trong công trình : 55% - 30%

Như vậy, tỷ trọng phần xây thô (bao gồm: Chi phí phần móng công trình và chi phí phần kết cấu thân công trình) được xác định là 45% - 70%. Để thống nhất trong tính toán, đơn vị tư vấn xác định tỷ trọng phần xây thô trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình của dự án là: $TTr_{xdpt} = 57,5\%$.

- Đơn giá chi phí xây dựng nhà ở liền kề phần thô ($ĐG_{xdpt}$)

$$ĐG_{xdpt} = \text{Suất vốn đầu tư} \times TTr_{xdpt}$$

- Đơn giá xây dựng nhà ở liền kề (phần thô) các lô đất có diện tích xây dựng từ 90 m² đến dưới 140 m² : 4.081.094 đồng/m².

Trong đó:

+ Chi phí xây dựng : 3.764.008 đồng/m².

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác : 317.085 đồng/m².

- Đơn giá xây dựng nhà ở liền kề (phần thô) các lô đất có diện tích xây dựng từ 140 m² đến dưới 180 m² : 3.962.967 đồng/m².

Trong đó:

+ Chi phí xây dựng : 3.684.131 đồng/m².

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác : 278.836 đồng/m².

- Đơn giá xây dựng nhà ở liền kề (phần thô) các lô đất có diện tích xây dựng từ 180 m² trở lên : 3.784.415 đồng/m².

Trong đó:

+ Chi phí xây dựng : 3.523.833 đồng/m².

+ Chi phí thiết bị và chi phí khác : 260.583 đồng/m².

(Chi tiết tại Phụ biểu 3.4)

- Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (CP_{htkt})

Theo Công văn số 1625/SXD-ĐTHT&KTXD ngày 26 tháng 6 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc kết quả xác định Chi phí hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới. Giá trị chi phí hạ tầng kỹ thuật chưa bao gồm thuế VAT theo hồ sơ thiết kế xác định tại thời điểm tháng 5 năm 2023 là 8.637.080.000 đồng (trong đó có 411.290.000 chi phí dự phòng). Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn xác định tổng chi phí hạ tầng kỹ thuật không bao gồm chi phí dự phòng, chưa bao gồm thuế VAT là: 8.225.790.000 đồng.

Theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP: Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì giá đất của thửa đất cần định giá được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.

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

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

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

Kết quả phân bổ chi phí hạ tầng kỹ thuật:

STT	Khoản mục	Giá trị chưa bao gồm thuế VAT toàn bộ dự án (đồng)	Phân bổ chi phí HTKT	
			Đất ở	Đất thương mại, dịch vụ
I	Diện tích	11.937,20	7.647,50	4.289,70
II	Chi phí hạ tầng kỹ thuật			
1	Chi phí xây dựng	5.496.742.000	3.521.457.000	1.975.285.000
2	Chi phí thiết bị	1.679.446.000	1.075.928.000	603.518.000
3	Chi phí quản lý dự án	208.181.000	133.370.000	74.811.000
4	Chi phí tư vấn ĐTXD	786.443.000	503.830.000	282.613.000
5	Chi phí khác	54.978.000	35.221.000	19.757.000
	Cộng:	8.225.790.000	5.269.806.000	2.955.984.000

Lưu ý: Giá trị hạ tầng kỹ thuật đang áp dụng được cơ quan chuyên môn về xây dựng cung cấp tại thời điểm tháng 5 năm 2023, hiện nay đơn vị tư vấn định giá đất không có tài liệu hay văn bản thay thế, cập nhật tính đến thời điểm định giá đất, do đó nếu giá trị trên không còn phù hợp thì phải được cập nhật, tính toán lại phương án giá đất cho phù hợp.

- Tỷ lệ chiết khấu

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

Thời gian tổng hợp lãi suất từ Quý III năm 2024 đến Quý II năm 2025.

Kết quả tổng hợp lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước là: 9,97%

(Chi tiết tại Phụ biểu 1.2)

- Chi phí kinh doanh

Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu.

Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình (được áp dụng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 54 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025) có hiệu lực từ ngày 01/7/2025):

- Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: $2\% \times$ doanh thu.

- Chi phí quản lý vận hành (phần doanh thu từ kinh doanh thương mại, dịch vụ): $10\% \times$ doanh thu.

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

Căn cứ Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh = $14\% \times$ (Tổng chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh + Giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá).

- Mức biến động của giá chuyển nhượng (TL_{bdg})

Do không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản về mức biến động của giá chuyển nhượng do đó đơn vị tư vấn căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh Quảng Bình cũ và hiện nay Niên giám thống kê năm 2024 của tỉnh Quảng Bình cũ chưa được công bố, ban hành, do đó đề xuất áp dụng các chỉ tiêu được công bố tại Niên giám thống kê năm 2023. Cụ thể:

- Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng năm 2023 so với năm 2022: 107,07

- Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng năm 2022 so với năm 2011: 103,81

- Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng năm 2021 so với năm 2020: 104,13

Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm:

$$(107,07 + 103,81 + 104,13)/3 = 105,00$$

Biến động tăng trung bình hàng năm được xác định là 5,00%.

- Chỉ số trượt giá phần chi phí hạ tầng kỹ thuật và Chỉ số trượt giá phần chi phí xây dựng công trình

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (GDP2) được xác định trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án và mức độ biến động giá bình quân của tối thiểu 3 năm gần nhất, phù hợp với loại công trình, theo khu vực xây dựng và phải tính đến xu hướng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá (GDP2) được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

- T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);
- t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch dự kiến thực hiện dự án, t = 1 ÷ T;
- V_t: vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;
- L_{Vayt}: chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ t;

- I_{XDCTbq}: chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 03 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

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

- Chỉ số trượt giá phần chi phí hạ tầng kỹ thuật: Được xác định theo chỉ số giá (phần xây dựng) bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá.

(Chi tiết tại Phụ biểu 1.5)

- Chỉ số trượt giá phần chi phí xây dựng công trình: Được xác định theo chỉ số giá (phần công trình) bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá.

(Chi tiết tại Phụ biểu 1.9)

- Đơn giá bán công trình xây dựng phần thô (ĐG_b)

Theo kết quả khảo sát của đơn vị tư vấn, các dự án xây dựng nhà ở để bán trên địa bàn phường Đồng Hới và các địa bàn lân cận có thiết kế các công trình nhà ở có sự khác biệt nhau, do vậy mức giá bán công trình nhà ở không xác định được qua so sánh, điều chỉnh. Để xác định doanh thu từ bán công trình nhà ở của dự án, đơn vị tư vấn sử dụng phương pháp định giá bán dựa vào chi phí xây dựng công trình có tính đến mức độ biến động của giá thị trường; chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh theo quy định.

Đơn giá bán nhà ở phần thô được tính theo công thức: $DG_b = GV \times K$

Trong đó:

- DG_b: Đơn giá bán

- GV: Giá vốn xây dựng

- DG_{xđpt}: Đơn giá xây dựng phần thô

- CPKD: Chi phí kinh doanh (được tính 2% theo quy định tại Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND do không có phần chi phí quản lý vận hành từ kinh doanh thương mại, dịch vụ và bãi đỗ xe)

- LVLN: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh (được tính 14% theo quy định tại Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND)

- GDP2: Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá

$GV = DG_{xđpt} + CPKD + LVLN = DG_{xđpt} + [GV \times 2\%] + [14\% \times (DG_{xđpt} + GV \times 2\%)]$

$\Rightarrow GV = [DG_{xđpt} \times (1 + 14\%)] / [1 - 2\% \times (1 + 14\%)]$

$K = 0,90993$

STT	Đơn giá bán	ĐVT	Năm 1	Năm 2
1	Đơn giá bán nhà ở liền kề (phần thô) các lô đất có diện tích xây dựng từ 90 m ² đến dưới 140 m ²	đ/m ²	4.667.154	4.790.353
2	Đơn giá bán nhà ở liền kề (phần thô) các lô đất có diện tích xây dựng từ 140 m ² đến dưới 180 m ²	đ/m ²	4.532.064	4.651.697
3	Đơn giá bán nhà ở liền kề (phần thô) các lô đất có diện tích xây dựng từ 180 m ² trở lên	đ/m ²	4.327.872	4.442.115

- Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng và thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Căn cứ mục 1, Phụ lục kèm theo Quyết định số 03/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc quy định một số chỉ tiêu áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khi xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng và thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng được xác định cụ thể như sau:

Thời gian xây dựng: 02 năm.

Trong đó:

- Đối với phần xây dựng hạ tầng kỹ thuật: Tỷ trọng chi phí xây dựng xây dựng hạ tầng kỹ thuật (TTr_{CPHTKT}):

+ Năm 1: 100%

+ Năm 2: 0%

- Đối với phần xây dựng công trình: Tỷ trọng chi phí xây dựng nhà ở (TTr_{CPXDCT}) như sau:

+ Năm 1: 30%

+ Năm 2: 70%

- Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ (tính từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất): Từ năm thứ nhất.

Thời gian bán hàng (tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ): 02 năm

- Tỷ lệ bán hàng cụ thể như sau:

+ Năm 1: 30%

+ Năm 2: 70%

9.2.2.2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất

Đơn vị tư vấn ước tính giá chuyển nhượng để xác định tổng doanh thu phát triển của khu đất được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

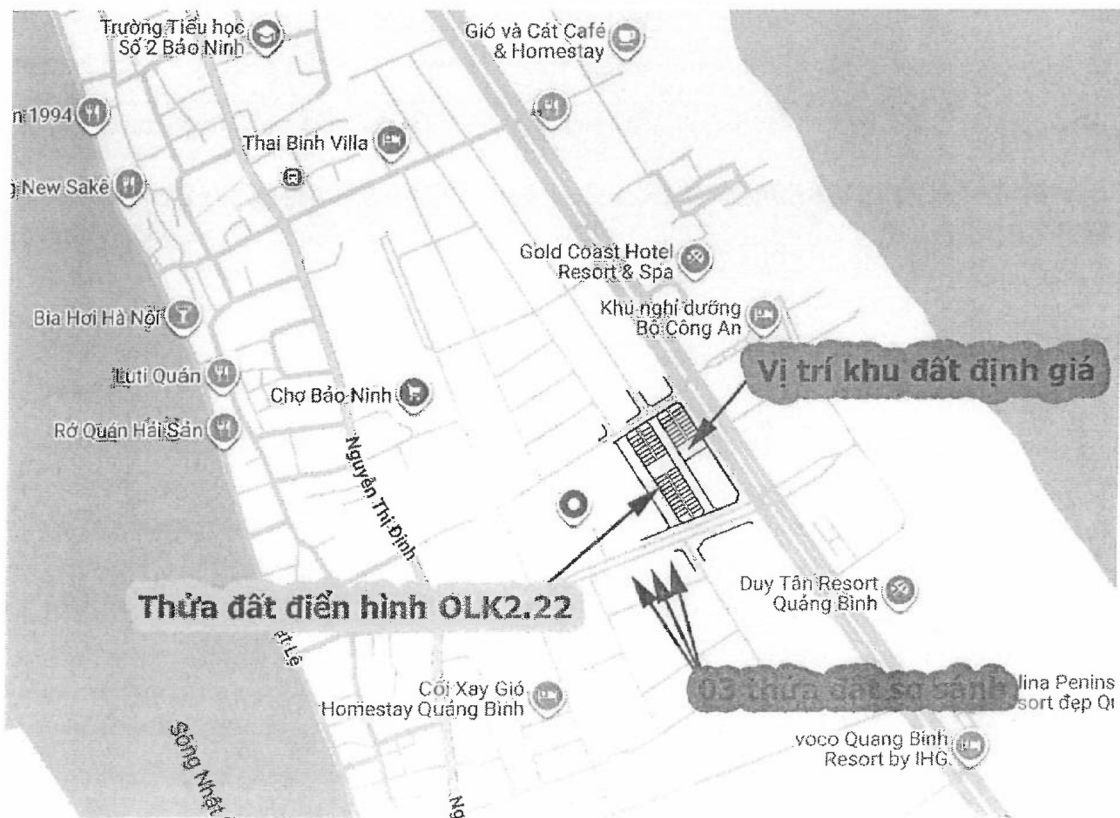
Do toàn bộ dự án là các thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng, diện tích, hình thể, tính pháp lý về quyền sử dụng đất nên đơn vị tư vấn lựa chọn 01 thửa đất chuẩn là thửa đất ở có ký hiệu **OLK2.22** để áp dụng phương pháp so sánh. Sau khi xác định được giá đất của thửa đất chuẩn thì tiến hành xác định giá đất của các thửa đất còn lại bằng cách hiệu chỉnh theo các yếu tố khác biệt so với thửa đất chuẩn.

Đặc điểm thửa đất chuẩn được lựa chọn: Thửa đất ở có ký hiệu **OLK2.22** (Thửa đất số 141, tờ BĐDC số 60), diện tích 133,0 m² (mặt tiền rộng 7,0 m, chiều sâu 19,0 m); hình chữ nhật; Giáp đường bê tông nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 20m; Nằm trong nội vùng Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị); cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km.

Kết quả điều tra cho thấy, có các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư thôn Trung Bính đã được UBND thành phố Đồng Hới công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào tháng 6 năm 2025, trước thời điểm định giá khoảng 01 tháng cách thửa đất cần định giá khoảng 100 m.

Đơn vị tư vấn lựa chọn 03 thửa đất tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất, có mức giá phổ biến (23.569.000 đồng/m², 24.085.000 đồng/m² và 25.003.000 đồng/m², trung bình 24.219.000 đồng/m²) để áp dụng phương pháp so sánh. Thông tin của các thửa đất so sánh được tổng hợp tại **Bảng 5**.

Sơ đồ 3: Vị trí thửa đất chuẩn và các thửa đất so sánh



Bảng 05: Thông tin của thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 1411, Tờ BĐĐC số 60, xã Bảo Ninh (Lô đất QHCT OLK2.22)	Thửa đất số 28, Tờ BĐĐC số 73, xã Bảo Ninh (Lô đất QHCT OM17- LO08)	Thửa đất số 02, Tờ BĐĐC số 72, xã Bảo Ninh (Lô đất QHCT OM17- LO06)	Thửa đất số 21, Tờ BĐĐC số 73, xã Bảo Ninh (Lô đất QHCT OM17- LO15)
2	Mục đích sử dụng	ONT	ONT	ONT	ONT
3	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
4	Vị trí, địa điểm	Nằm trong nội vùng Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị); cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km	Nằm tiếp giáp với trục đường chính vào khu dân cư tập trung thuộc dự án HTKT khu dân cư thôn Trung Bình, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới), cách thửa đất cần định giá khoảng 100m; cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Cách khu đất cần định giá khoảng 100m	Nằm tiếp giáp với trục đường chính vào khu dân cư tập trung thuộc dự án HTKT khu dân cư thôn Trung Bình, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới), cách thửa đất cần định giá khoảng 100m; cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Cách khu đất cần định giá khoảng 100m	Nằm tiếp giáp với trục đường chính vào khu dân cư tập trung thuộc dự án HTKT khu dân cư thôn Trung Bình, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới), cách thửa đất cần định giá khoảng 100m; cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Cách khu đất cần định giá khoảng 100m
5	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Thời điểm định giá: Ngày 15 tháng 8 năm 2025	Ngày 26 tháng 6 năm 2025	Ngày 26 tháng 6 năm 2025	Ngày 26 tháng 6 năm 2025

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
-	Người nhận chuyển nhượng/ trúng đấu giá		Ông Phạm Thanh Bình Bà Mai Thực Anh	Ông Phạm Thanh Bình Bà Mai Thực Anh	Bà Phan Thị Kiều
-	Nguồn thông tin		- Quyết định số 4427/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đồng Hới - Thông báo số LTB2540701- HS0005822/PB-CCT ngày 31/7/2025 của Thuế CS1 tỉnh Quảng Trị về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính	- Quyết định số 4427/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đồng Hới - Thông báo số LTB2540701- HS0005781/PB-CCT ngày 12/8/2025 của Thuế CS1 tỉnh Quảng Trị về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính	- Quyết định số 4427/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND thành phố Đồng Hới - Thông báo số LTB2540701- HS0005809/PB-CCT ngày 31/7/2025 của Thuế CS1 tỉnh Quảng Trị về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính
6	Giao thông	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 20m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 36m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 36m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 36m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				
	- Diện tích	133,0 m ²	198,0 m ²	198,0 m ²	198,0 m ²
	- Mặt tiền	7,0 m	8,0 m	8,0 m	8,0 m
	- Chiều sâu	19,0 m	24,75 m	24,75 m	24,75 m
	- Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
8	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đang thực hiện các thủ tục pháp lý	Trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Trúng đấu giá quyền sử dụng đất
10	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng tối đa: 85%; Tầng cao tối đa: 7 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,0	Mật độ xây dựng tối đa: 80%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0	Mật độ xây dựng tối đa: 80%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0	Mật độ xây dựng tối đa: 80%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0
11	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
13	Yếu tố khác	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
14	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền đất với chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		4.666.666.000	4.768.888.000	4.950.680.680

Qua khảo sát thị trường, thu thập thông tin, tỷ lệ đối với từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất do đơn vị xác định giá đất đề xuất như sau:

- Vị trí, địa điểm: Thửa đất “Nằm trong nội vùng Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị); cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km” kém hơn so với “Nằm tiếp giáp với trục đường chính vào khu dân cư tập trung thuộc dự án HTKT khu dân cư thôn Trung Bính, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới), cách thửa đất cần định giá khoảng 100m; cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Cách khu đất cần định giá khoảng 100m” là 3%.

- Giao thông: Thửa đất “Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 20m” kém hơn so với thửa đất “Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 36m” là 16%.

- Diện tích: Thửa đất có diện tích 133,0m² có tính thanh khoản tốt hơn thửa đất có diện tích 198,0m² là 1%.

- Mặt tiền: Thửa đất có mặt tiền 7,0m kém thửa đất có mặt tiền 8,0m là 1%.

- Chiều sâu: Thửa đất có chiều sâu 19,0 m hơn thửa đất có chiều sâu 24,8m là 1% .

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt: Thửa đất có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng “Mật độ xây dựng tối đa: 85%; Tầng cao tối đa: 7 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,0” hơn thửa đất có chỉ tiêu quy hoạch xây dựng “Mật độ xây dựng tối đa: 80%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0” là 2%.

Việc điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất ước tính của thửa đất chuẩn, giá đất của thửa đất chuẩn được thực hiện theo **Bảng 06**.

Kết quả giá của thửa đất chuẩn (OLK2.22) tại thời điểm định giá được xác định là: **20.917.000 đồng/m²**

Bằng chữ: Hai mươi triệu chín trăm mười bảy nghìn đồng chẵn.

Bảng 06: Điều chỉnh giá của các thửa đất so sánh, xác định giá đất của thửa đất chuẩn

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá (OLK2.22)	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích	133,0 m ²	198,0 m ²	198,0 m ²	198,0 m ²
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, trúng đấu giá (đồng)		4.666.666.000	4.768.888.000	4.950.680.680
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)		0	0	0
4	Giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng/ trúng đấu giá (đồng)		4.666.666.000	4.768.888.000	4.950.680.680
5	Giá đất chuyên nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)		23.569.000	24.085.000	25.003.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá (OLK2.22)	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.1	Vị trí	Nằm trong nội vùng Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị); cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km	Nằm tiếp giáp với trục đường chính vào khu dân cư tập trung thuộc dự án HTKT khu dân cư thôn Trung Bình, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới), cách thửa đất cần định giá khoảng 100m; cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Cách khu đất cần định giá khoảng 100m	Nằm tiếp giáp với trục đường chính vào khu dân cư tập trung thuộc dự án HTKT khu dân cư thôn Trung Bình, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới), cách thửa đất cần định giá khoảng 100m; cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Cách khu đất cần định giá khoảng 100m	Nằm tiếp giáp với trục đường chính vào khu dân cư tập trung thuộc dự án HTKT khu dân cư thôn Trung Bình, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới), cách thửa đất cần định giá khoảng 100m; cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km. Cách khu đất cần định giá khoảng 100m
	Tỷ lệ	100%	103%	103%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-2,91%	-2,91%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-686.476	-701.505	-728.243
6.2	Giao thông	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 20m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 36m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 36m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 36m
6.2.1	Độ rộng đường	20,0 m	36,0 m	36,0 m	36,0 m
	Tỷ lệ	100%	116%	116%	116%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,79%	-13,79%	-13,79%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-3.250.897	-3.322.069	-3.448.690
6.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá (OLK2.22)	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích	133,0 m ²	198,0 m ²	198,0 m ²	198,0 m ²
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		238.071	243.283	252.556
6.4	Mặt tiền	7,0 m	8,0 m	8,0 m	8,0 m
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-1,0%	-0,99%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-233.356	-238.465	-247.554
6.5	Chiều sâu	19,0 m	24,8 m	24,8 m	24,8 m
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		238.071	243.283	252.556
6.6	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá (OLK2.22)	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
6.7	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng tối đa: 85%; Tầng cao tối đa: 7 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 6,0	Mật độ xây dựng tối đa: 80%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0	Mật độ xây dựng tối đa: 80%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0	Mật độ xây dựng tối đa: 80%; Tầng cao tối đa: 5 tầng; Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		481.000	491.531	510.265
6.8	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.10	Yếu tố khác	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá (OLK2.22)	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		20.355.413	20.801.058	21.593.890
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	20.917.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		2,76%	0,56%	-3,13%

Từ giá đất thừa đất chuẩn (OLK2.22), đơn vị tư vấn tiến hành hiệu chỉnh giá đất cho các thửa đất còn lại của dự án theo các yếu tố khác biệt so với thửa đất chuẩn.

Phương pháp và kết quả hiệu chỉnh được trình bày chi tiết tại Phụ biểu 1.12 và Phụ biểu 1.13 kèm theo.

Kết quả xác định Giá trị các thửa đất ở tại thời điểm định giá làm cơ sở xác định Doanh thu phát triển Dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) như sau:

- Tổng giá trị 55 thửa đất ở để xác định doanh thu phát triển của dự án: 185.675.895.000 đồng.

- Giá đất cao nhất : 47.044.000 đồng/m².

- Giá đất thấp nhất : 19.662.000 đồng/m².

- Giá đất trung bình : 24.279.000 đồng/m².

(Chi tiết có Phụ biểu 1.14 kèm theo)

► **Tổng doanh thu phát triển của khu đất được tính theo công thức:**

$$DT_{PT} = DT_{\text{bán nền}} + DT_{\text{nha đất}}$$

Trong đó:

$DT_{\text{bán nền}}$: Doanh thu từ các lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở

$DT_{\text{nha đất}}$: Doanh thu phát triển từ các lô đất xây dựng nhà ở

- Ước tính Doanh thu từ các lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở ($DT_{\text{bán nền}}$):

$$DT_{\text{bán nền năm } i} = GT_{\text{đất nền}} \times TTr_{DT \text{ bán nền năm } i} \times (1 + TL_{\text{bdg}})^i$$

Trong đó:

Doanh thu từ các lô đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở (bán nền): Theo Phương án đấu giá được phê duyệt, toàn bộ 55 thửa đất ở đều được xây dựng nhà ở do đó không có phần diện tích được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở.

- Ước tính Doanh thu phát triển từ các lô đất xây dựng nhà ở ($DT_{\text{nha đất}}$):

Doanh thu từ các lô đất xây dựng nhà ở được tính khi bán 55 lô đất ở liên kế đã xây dựng nhà ở, với tổng diện tích đất 7.647,50 m², diện tích sàn xây dựng

nhà ở liền kề là 44.690,0 m². Doanh thu được tính từ hai phần: Doanh thu từ đất xây dựng nhà ở và từ công trình nhà ở.

Trong đó:

+ Doanh thu từ đất xây dựng nhà ở ($DT_{\text{đất xây nhà ở}}$)

$$DT_{\text{đất xây nhà ở năm } i} = GT_{\text{đất xây nhà ở}} \times TTr_{DT \text{ nhà đất năm } i} \times (1 + TL_{\text{bdg}})^i$$

Căn cứ vào mức biến động giá chuyển nhượng và thời điểm, thời gian bán hàng. Doanh thu từ đất xây dựng nhà ở được xác định như sau:

Năm 1: 185.675.895.000 đồng \times 30% \times (1 + 5,00%)¹ = 58.487.906.925 đồng.

Năm 2: 185.675.895.000 đồng \times 70% \times (1 + 5,00%)² = 143.295.371.966 đồng.

+ Doanh thu từ công trình nhà ở (DT_{ct})

$$DT_{\text{ct năm } i} = \sum(DT_{\text{sản}} \times TTr_{DT \text{ nhà đất năm } i}) \times ĐG_b$$

Căn cứ vào mức biến động giá chuyển nhượng và thời điểm, thời gian bán hàng. Doanh thu từ công trình nhà ở được xác định như sau:

Năm 1: 62.234.344.423 đồng.

Năm 2: 149.046.660.488 đồng.

Ước tính Doanh thu phát triển từ các lô đất xây dựng nhà ở ($DT_{\text{nà đất}}$) = Doanh thu từ đất xây dựng nhà ở ($DT_{\text{đất xây nhà ở}}$) + Doanh thu từ công trình nhà ở (DT_{ct})

Năm 1: 58.487.906.925 đồng + 62.234.344.423 đồng = 120.722.251.348 đồng.

Năm 2: 143.295.371.966 đồng + 149.046.660.488 đồng = 292.342.032.454 đồng.

→ Ước tính Tổng doanh thu phát triển của khu đất

Năm 1: 120.722.251.348 đồng

Năm 2: 292.342.032.454 đồng

Tổng doanh thu phát triển được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất: $DTPT =$

$$\frac{120.722.251.348 \text{ đồng}}{(1 + 9,97\%)^1} + \frac{292.342.032.454 \text{ đồng}}{(1 + 9,97\%)^2} = 351.514.264.496 \text{ đồng}$$

9.2.2.3. Ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất

Tổng chi phí phát triển của khu đất được tính theo công thức:

$$CPPT = CP_{XD} + CP_{KD} + LVLN$$

Trong đó:

CP_{XD} : Chi phí đầu tư xây dựng

CP_{KD} : Chi phí kinh doanh

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng (CP_{XD})

$$CP_{XD} = CP_{htkt} + DP_{XD_{htkt}} + CP_{xdct} + DP_{XD_{ct}}$$

+ **Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (chưa bao gồm dự phòng do yếu tố trượt giá) (CP_{htkt})**

$CP_{htkt \text{ năm } i} =$ Chi phí HTKT (không bao gồm dự phòng yếu tố phát sinh khối lượng) phân bổ cho phần đất ở $\times TTr_{CPHTKT \text{ năm } i}$

Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất ở là: 5.269.806.000 đồng.

Ước tính chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật các năm như sau:

- Năm 1: 5.269.806.000 đồng $\times 100\% = 5.269.806.000$ đồng (Trong đó: Chi phí xây dựng là 3.521.457.000 đồng)

- Năm 2: 0 đồng

+ **Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật ($DP_{XD_{htkt}}$)**

$$DP_{XD_{htkt \text{ năm } i}} = CP_{XD_{htkt \text{ năm } i}} \times (\text{Chỉ số trượt giá phần HTKT}_{\text{ năm } i} - 1,0)$$

Trong đó:

$CP_{XD_{htkt \text{ năm } i}}$: Chi phí xây dựng năm i được xác định trong chi phí Hạ tầng kỹ thuật

Chỉ số trượt giá bình quân: 1,0283

Chỉ số trượt giá phần HTKT $\text{ năm } i$: $(1,0283)^i$

- Năm 1: 1,0283

- Năm 2: 1,0574

Ước tính Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật như sau:

- Năm 1: 3.521.457.000 đồng $\times (1,0283 - 1,0) = 99.657.233$ đồng.

- Năm 2: 0 đồng

+ **Chi phí xây dựng công trình nhà ở (CP_{xdct})**

$$CP_{xdct \text{ năm } i} = \sum (DT_{sản} \times ĐG_{xdpt}) \times TTr_{CPXDCT \text{ năm } i}$$

Trong đó:

$DT_{sàn}$: Diện tích sàn xây dựng nhà ở năm thứ i

$ĐG_{xdpt}$: Đơn giá xây dựng nhà ở phân thô được xác định theo suất vốn đầu tư.

(Chi tiết tại Phụ biểu 1.7)

Ước tính Chi phí xây dựng công trình nhà ở các năm như sau:

- Năm 1: 54.304.029.495 đồng (Trong đó: Chi phí xây dựng là 50.246.543.550 đồng)

- Năm 2: 126.709.402.154 đồng (Trong đó: Chi phí xây dựng là 117.241.934.949 đồng)

+ **Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng công trình nhà ở (DP_{XDct})**

$$DP_{XDct\text{ năm } i} =$$

$$CP_{XDct\text{ năm } i} \times (\text{Chỉ số trượt giá xây dựng công trình nhà ở năm } i - 1,0)$$

Trong đó:

$CP_{XDct\text{ năm } i}$: Chi phí xây dựng công trình nhà ở năm i

Chỉ số trượt giá bình quân = 1,0290

Chỉ số trượt giá xây dựng công trình nhà ở năm i : $(1,0290)^i$

- Năm 1: 1,0290

- Năm 2: 1,0588

Ước tính Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng công trình nhà ở như sau:

- Năm 1: 50.246.543.550 đồng \times (1,0290 - 1,0) = 1.457.149.763 đồng.

- Năm 2: 117.241.934.949 đồng \times (1,0588 - 1,0) = 6.893.825.775 đồng.

Ước tính Chi phí đầu tư xây dựng các năm như sau:

- Năm 1: 5.269.806.000 đồng + 99.657.233 đồng + 54.304.029.495 đồng + 1.457.149.763 đồng = 61.130.642.491 đồng

- Năm 2: 0 đồng + 0 đồng + 126.709.402.154 đồng + 6.893.825.775 đồng = 133.603.227.929 đồng

Chi phí đầu tư xây dựng được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{61.130.642.491 \text{ đồng}}{(1+9,97\%)^1} + \frac{133.603.227.929 \text{ đồng}}{(1+9,97\%)^2} = 158.948.463.412 \text{ đồng}$$

b) Chi phí kinh doanh (CPKD)

$CPKD = 2,0\% \times DTPT = 2,0\% \times 351.514.264.496 \text{ đồng} = 7.030.285.290$
đồng

Trong đó:

- Chi phí kinh doanh phân bổ cho phần đất bán nền: 0 đồng.
- Chi phí kinh doanh phân bổ cho phần nhà đất: 7.030.285.290 đồng

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

$$\begin{aligned} LVLN &= LVLN_{XD} + LVLN_{CPKD} + LVLN_{\text{khu đất}} \\ &= 14\% \times (CP_{XD} + CPKD + \text{Giá trị khu đất (V)}) \\ &= 14\% \times (158.948.463.412 \text{ đồng} + 7.030.285.290 \text{ đồng} + V) \\ &= 23.237.024.818 \text{ đồng} + 14\% \times V \end{aligned}$$

→ Ước tính tổng chi phí phát triển của dự án

$$\begin{aligned} CPPT &= CP_{XD} + CPKD + LVLN = 158.948.463.412 \text{ đồng} + 7.030.285.290 \\ &+ 23.237.024.818 \text{ đồng} + 14\% \times V = 189.215.773.520 \text{ đồng} + 14\% \times V \end{aligned}$$

► GIÁ TRỊ PHẦN ĐẤT Ở KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN

$$\text{Giá trị phần đất ở khu đất thực hiện dự án (V)} = DTPT - CPPT$$

Trong đó:

$$\begin{aligned} DTPT &= 351.514.264.496 \text{ đồng} \\ CPPT &= 189.215.773.520 \text{ đồng} + 14\% \times V \\ \Rightarrow V &= 351.514.264.496 \text{ đồng} - (189.215.773.520 \text{ đồng} + 14\% \times V) \\ \Rightarrow \text{Giá trị phần đất ở (làm tròn số): } V &= 142.367.097.000 \text{ đồng.} \end{aligned}$$

(Chi tiết tại Phụ lục 1)

9.2.3. Xác định giá đất đối với phần đất thương mại, dịch vụ

9.2.3.1. Doanh thu phát triển của công trình thương mại, dịch vụ

Để xác định doanh thu phát triển của công trình thương mại, dịch vụ, đơn vị tư vấn đã tiến hành khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ. Kết quả thu thập được 03 thông tin về giá thuê mặt bằng thông qua việc điều tra, khảo sát. Cụ thể:

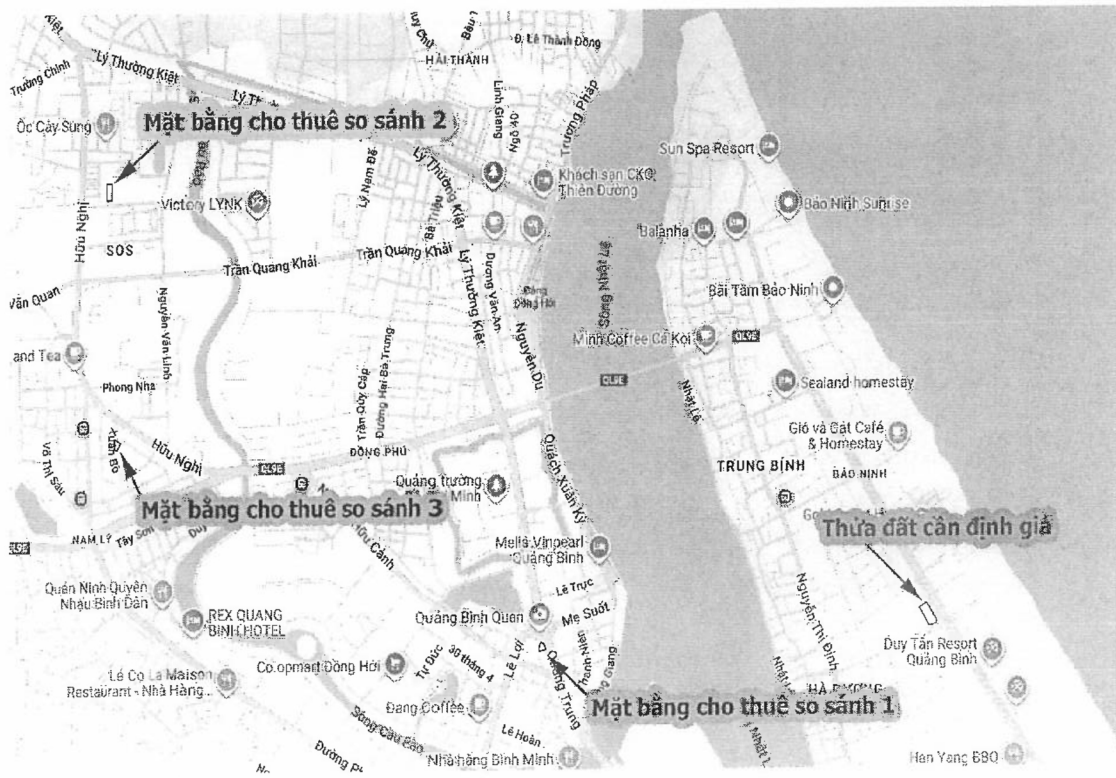
- Thông tin so sánh 1: Thửa đất số 88, Tờ BĐDC số 19, phường Hải Đình (nay là phường Đồng Hới); nằm tiếp giáp với trục đường Quang Trung, cách Chợ Đồng Hới 300m, cách trụ sở UBND tỉnh 500m. Cách khu đất cần định giá khoảng 1,7km; Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 35m và đường 17m; Diện tích cho thuê sản thương mại, dịch vụ tại Tầng 1, căn nhà 3 tầng là 334m². Diện tích toàn bộ thửa đất 994,7m²; Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích

cần thiết; Không có bãi đỗ xe, đối diện có công viên. Đơn giá cho Công ty Cổ phần Bắc Đẩu thuê là 188.000 đồng/m²/tháng.

- Thông tin so sánh 2: Thửa đất số 37, Tờ BĐĐC số 8, phường Bắc Lý (nay là phường Đồng Thuận); nằm tiếp giáp với trục đường 27m nối từ đường Hữu Nghị đến đường Nguyễn Văn Linh, cách trụ sở UBND tỉnh 2,2km, cách Chợ Đồng Hới 2,8km. Cách khu đất cần định giá khoảng 4,1km; Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 27m và đường 17m; Diện tích cho thuê sàn thương mại, dịch vụ tại Tầng 1, căn nhà 5 tầng là 150m². Diện tích toàn bộ thửa đất 2110,9m²; Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết; Bãi đỗ xe trong khuôn viên có diện tích nhỏ. Đơn giá cho Dự án MAG Quảng Bình thuê là 110.000 đồng/m²/tháng.

- Thông tin so sánh 3: Thửa đất số 65, Tờ BĐĐC số 27, phường Nam Lý (nay là phường Đồng Hới); Nằm tiếp giáp với trục đường Hữu Nghị, cách trụ sở UBND tỉnh 1,8km, cách Chợ Đồng Hới 2,3km. Cách khu đất cần định giá khoảng 3,7km; Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 35m và đường 9m; Diện tích cho thuê sàn thương mại, dịch vụ tại Tầng 1 là 463m². Diện tích toàn bộ thửa đất 1097,6m²; Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết; Có bãi đỗ xe rộng, phía trước có công viên cây xanh; Đơn giá cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) chi nhánh Quảng Bình thuê là 236.000 đồng/m²/tháng.

Sơ đồ 4: Vị trí thửa đất cần định giá và vị trí các mặt bằng cho thuê để so sánh



Bảng 07: Thông tin của thửa đất cần định giá và các mặt bằng cho thuê để so sánh

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Mặt bằng cho thuê số 1	Mặt bằng cho thuê số 2	Mặt bằng cho thuê số 3
1	Thông tin thửa đất	Thửa đất số 1410, Tờ BĐĐC số 60, xã Bảo Ninh (nay là phường Đồng Hới) (Lô đất QHCT DVTM)	Thửa đất số 88, Tờ BĐĐC số 19, phường Hải Đình (nay là phường Đồng Hới)	Thửa đất số 37, Tờ BĐĐC số 8, phường Bắc Lý (nay là phường Đồng Thuận)	Thửa đất số 65, Tờ BĐĐC số 27, phường Nam Lý (nay là phường Đồng Hới)
2	Mục đích sử dụng	TMD	TMD	TMD	TMD
4	Vị trí, địa điểm	Tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp thuộc Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị); cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km	Nằm tiếp giáp với trục đường Quang Trung, cách Chợ Đồng Hới 300m, cách trụ sở UBND tỉnh 500m. Cách khu đất cần định giá khoảng 1,7km	Nằm tiếp giáp với trục đường 27m nối từ đường Hữu Nghị đến đường Nguyễn Văn Linh, cách trụ sở UBND tỉnh 2,2km, cách Chợ Đồng Hới 2,8km. Cách khu đất cần định giá khoảng 4,1km	Nằm tiếp giáp với trục đường Hữu Nghị, cách trụ sở UBND tỉnh 1,8km, cách Chợ Đồng Hới 2,3km. Cách khu đất cần định giá khoảng 3,7km
5	Thời điểm thu thập thông tin	Thời điểm định giá: Ngày 05 tháng 8 năm 2025	Tháng 7 năm 2025	Tháng 7 năm 2025	Tháng 7 năm 2025

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Mặt bằng cho thuê so sánh số 1	Mặt bằng cho thuê so sánh số 2	Mặt bằng cho thuê so sánh số 3
-	Tổ chức, cá nhân thuê		Công ty Cổ phần Bắc Đẩu	Dự án MAG Quảng Bình	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) chi nhánh Quảng Bình
-	Nguồn thông tin		Phòng vấn trực tiếp bên cho thuê	Phòng vấn trực tiếp bên cho thuê	Phòng vấn trực tiếp bên cho thuê
6	Giao thông	Giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m, đường 36m và đường 15m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 35m và đường 17m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 27m và đường 17m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 35m và đường 9m
7	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	Công trình thương mại, dịch vụ cao 25 tầng; tổng diện tích khu đất là 4.289,7 m ² ; mật độ xây dựng là 70%; diện tích sàn xây dựng là 75.070m ² , diện tích sàn cho thuê là 56.302,5 m ² (tương đương 75% diện tích sàn xây dựng)	Diện tích cho thuê sàn thương mại, dịch vụ tại Tầng 1, căn nhà 3 tầng là 334m ² . Diện tích toàn bộ thửa đất 994,7m ²	Diện tích cho thuê sàn thương mại, dịch vụ tại Tầng 1, căn nhà 5 tầng là 150m ² . Diện tích toàn bộ thửa đất 2110,9m ²	Diện tích cho thuê sàn thương mại, dịch vụ tại Tầng 1 là 463m ² . Diện tích toàn bộ thửa đất 1097,6m ²
8	Hiện trạng, chất lượng công trình cho thuê	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Mặt bằng cho thuê so sánh số 1	Mặt bằng cho thuê so sánh số 2	Mặt bằng cho thuê so sánh số 3
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đang thực hiện các thủ tục pháp lý	Công trình có pháp lý đầy đủ	Công trình có pháp lý đầy đủ	Công trình có pháp lý đầy đủ
11	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
12	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
13	Yếu tố khác	Có bãi đỗ xe rộng, phía trước có công viên cây xanh	Không có bãi đỗ xe, đối diện có công viên	Bãi đỗ xe trong khuôn viên có diện tích nhỏ	Có bãi đỗ xe rộng, phía trước có công viên cây xanh
14	Đơn giá cho thuê mặt bằng (chưa có VAT) (đồng/m ² /tháng)		188.000	110.000	236.000

Bảng 08: Điều chỉnh giá mặt bằng cho thuê so sánh, xác định giá cho thuê của thửa đất cần định giá

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Mặt bằng cho thuê so sánh số 1	Mặt bằng cho thuê so sánh số 2	Mặt bằng cho thuê so sánh số 3
1	Đơn giá cho thuê mặt bằng (chưa có VAT) (đồng/m ² /tháng)		188.000	110.000	235.000
2	Điều chỉnh giá của mặt bằng cho thuê so sánh				

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Mặt bằng cho thuê so sánh số 1	Mặt bằng cho thuê so sánh số 2	Mặt bằng cho thuê so sánh số 3
2.1	Vị trí	Tiếp giáp đường Võ Nguyên Giáp thuộc Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị); cách Chợ Đồng Hới khoảng 1,4km, cách UBND tỉnh Quảng Trị khoảng 1,9km	Nằm tiếp giáp với trục đường Quang Trung, cách Chợ Đồng Hới 300m, cách trụ sở UBND tỉnh 500m. Cách khu đất cần định giá khoảng 1,7km	Nằm tiếp giáp với trục đường 27m nối từ đường Hữu Nghị đến đường Nguyễn Văn Linh, cách trụ sở UBND tỉnh 2,2km, cách Chợ Đồng Hới 2,8km. Cách khu đất cần định giá khoảng 4,1km	Nằm tiếp giáp với trục đường Hữu Nghị, cách trụ sở UBND tỉnh 1,8km, cách Chợ Đồng Hới 2,3km. Cách khu đất cần định giá khoảng 3,7km
	Tỷ lệ	100%	130%	75%	125%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-23,08%	33,33%	-20,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		-43.385	36.667	-47.000
2.2	Giao thông	Giáp đường Võ Nguyên Giáp rộng 60m, đường 36m và đường 15m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 35m và đường 17m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 27m và đường 17m	Giáp đường nhựa, độ rộng đường (bao gồm vỉa hè) là 35m và đường 9m
2.2.1	Độ rộng đường	60,0 m	35,0 m	27,0 m	35,0 m
	Tỷ lệ	100%	87,5%	83,5%	87,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,29%	19,76%	14,29%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		26.857	21.737	33.571
2.2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Mặt bằng cho thuê so sánh số 1	Mặt bằng cho thuê so sánh số 2	Mặt bằng cho thuê so sánh số 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
2.2.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 02 mặt đường	Tiếp giáp 02 mặt đường	Tiếp giáp 02 mặt đường	Tiếp giáp 02 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
2.3	Hiện trạng, chất lượng công trình cho thuê	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết	Công trình xây dựng kiên cố, đầy đủ tiện ích cần thiết
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
2.4	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định	Khu vực cấp thoát nước tốt; cấp điện ổn định
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
2.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Mặt bằng cho thuê so sánh số 1	Mặt bằng cho thuê so sánh số 2	Mặt bằng cho thuê so sánh số 3
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		0	0	0
2.6	Yếu tố khác	Có bãi đỗ xe rộng, phía trước có công viên cây xanh	Không có bãi đỗ xe, đối diện có công viên	Bãi đỗ xe trong khuôn viên có diện tích nhỏ	Có bãi đỗ xe rộng, phía trước có công viên cây xanh
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		20.889	12.222	0
3	Giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá theo từng mặt bằng cho thuê so sánh (đồng/m ² /tháng)		192.361	180.626	221.571
	Giá cho thuê của thửa đất cần định giá (đồng/m ² /tháng)	198.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá cho thuê của thửa đất cần định giá với giá cho thuê ước tính theo mặt bằng cho thuê so sánh		2,93%	9,62%	-10,64%

Mức giá cho thuê ước tính của thửa đất cần định giá là 198.000 đồng/m²/tháng.

Thông tin xác định doanh thu phát triển lô đất thương mại, dịch vụ

- Diện tích đất:	4.289,7 m ²
- Mật độ xây dựng:	70%
- Diện tích xây dựng:	3.002,8 m ²
- Tầng cao xây dựng:	25 tầng
- Diện tích sàn xây dựng:	75.070,0 m ²
- Tỷ lệ diện tích sàn cho thuê:	75%
- Diện tích sàn cho thuê:	56.302,5 m ²
- Giá cho thuê trung bình:	198.000 đồng/m ² /tháng
- Tốc độ tăng giá hàng năm:	5,0%
- Lãi suất chiết khấu:	9,97%

Doanh thu phát triển bằng tổng lũy kế thu nhập ròng từ diện tích sử dụng công trình hàng năm (phần diện tích cho thuê) chiết khấu về thời điểm định giá đất theo công thức:

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

Trong đó:

- TR_i là thu nhập ròng năm thứ i của dự án;
- r là tỷ suất chiết khấu = 14,00%
- n là số năm thực hiện dự án = 50 năm

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^{n=50} \frac{TR_i}{(1+r)^i} = 1.175.399.140.000 \text{ đồng.}$$

(Chi tiết tại Phụ biểu 1.11)

9.2.3.2. Chi phí phát triển của công trình thương mại, dịch vụ

a) Chi phí đầu tư xây dựng (CP_{XD})

$$CP_{XD} = CP_{htkt} + DP_XD_{htkt} + CP_{xdct} + DP_XD_{ct}$$

+ **Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật (chưa bao gồm dự phòng do yếu tố trượt giá) (CP_{htkt})**

CP_{htkt năm i} = Chi phí HTKT (không bao gồm dự phòng yếu tố phát sinh khối lượng) phân bổ cho phần đất thương mại, dịch vụ x TTr_{CPHTKT năm i}

Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho đất thương mại, dịch vụ là: 2.955.984.000 đồng.

Ước tính chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật các năm như sau:

- Năm 1: 2.955.984.000 đồng x 100% = 2.955.984.000 đồng (Trong đó: Chi phí xây dựng là 1.975.285.000 đồng)

- Năm 2: 0 đồng

+ Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (DP_XD_{htkt})

$$DP_XD_{htkt\ năm\ i} = CP_{XDhtkt\ năm\ i} \times (Chỉ\ số\ trượt\ giá\ phần\ HTKT_{\ năm\ i} - 1,0)$$

Trong đó:

CP_{XDhtkt năm i}: Chi phí xây dựng năm i được xác định trong chi phí Hạ tầng kỹ thuật

Chỉ số trượt giá bình quân: 1,0283

Chỉ số trượt giá phần HTKT năm i: (1,0283)ⁱ

- Năm 1: 1,0283

- Năm 2: 1,0574

Ước tính Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật như sau:

- Năm 1: 1.975.285.000 đồng x (1,0283 - 1,0) = 55.900.566 đồng.

- Năm 2: 0 đồng

+ Chi phí xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (CP_{xdct})

$$CP_{xdct\ năm\ i} = \sum(DT_{sàn} \times ĐG_{xdpt}) \times TTr_{CPXDCT\ năm\ i}$$

Trong đó:

DT_{sàn}: Diện tích sàn xây dựng công trình thương mại, dịch vụ năm thứ i

ĐG_{xdpt}: Đơn giá xây dựng công trình thương mại, dịch vụ được xác định theo suất vốn đầu tư.

(Chi tiết tại Phụ biểu 1.10)

Ước tính Chi phí xây dựng công trình thương mại, dịch vụ các năm như sau:

- Năm 1: 1.036.231.297.000 đồng x 30% = 310.869.389.100 đồng (Trong đó: Chi phí xây dựng là 242.930.964.000 đồng)

- Năm 2: 1.036.231.297.000 đồng x 70% = 725.361.907.900 đồng (Trong đó: Chi phí xây dựng là 566.838.916.000 đồng)

+ Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng công trình thương mại, dịch vụ (DP_XD_{ct})

$$DP_XD_{ct\ năm\ i} = CP_{XDct\ năm\ i}$$

x (Chỉ số trượt giá xây dựng công trình thương mại, dịch vụ năm i - 1,0)

Trong đó:

CP_{XDct năm i}: Chi phí xây dựng công trình thương mại, dịch vụ năm i

Chỉ số trượt giá bình quân = 1,0290

Chỉ số trượt giá xây dựng công trình thương mại, dịch vụ năm i: $(1,0290)^i$

- Năm 1: 1,0290

- Năm 2: 1,0588

Ước tính Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá phần Chi phí xây dựng công trình thương mại, dịch vụ như sau:

- Năm 1: 242.930.964.000 đồng x $(1,0290 - 1,0) = 7.044.997.956$ đồng.

- Năm 2: 566.838.916.000 đồng x $(1,0588 - 1,0) = 33.330.128.261$ đồng.

Ước tính Chi phí đầu tư xây dựng các năm như sau:

- Năm 1: 2.955.984.000 đồng + 55.900.566 đồng + 310.869.389.100 đồng + 7.044.997.956 đồng = 320.926.271.622 đồng

- Năm 2: 0 đồng + 0 đồng + 725.361.907.900 đồng + 33.330.128.261 đồng = 758.692.036.161 đồng

Chi phí đầu tư xây dựng được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất:

$$\frac{320.926.271.622 \text{ đồng}}{(1+9,97\%)^1} + \frac{758.692.036.161 \text{ đồng}}{(1+9,97\%)^2} = 919.191.107.825 \text{ đồng}$$

b) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (CPqc)

CPqc = 2,0% x DTPT = 2,0% x 1.175.399.140.000 đồng = 23.507.982.800 đồng

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

$$\begin{aligned} \text{LVLN} &= \text{LVLN}_{\text{XD}} + \text{LVLN}_{\text{CPKD}} + \text{LVLN}_{\text{ khu đất TMD}} \\ &= 14\% \times (\text{CP}_{\text{XD}} + \text{CPKD} + \text{Giá trị khu đất TMD (V)}) \\ &= 14\% \times (919.191.107.825 \text{ đồng} + 23.507.982.800 \text{ đồng} + V) \\ &= 131.977.872.688 \text{ đồng} + 14\% \times V \end{aligned}$$

➔ Ước tính tổng chi phí phát triển của dự án

CPPT = $\text{CP}_{\text{XD}} + \text{CPKD} + \text{LVLN} = 919.191.107.825 \text{ đồng} + 23.507.982.800$
 $+ 131.977.872.688 \text{ đồng} + 14\% \times V = 1.074.676.963.313 \text{ đồng} + 14\% \times V$

► GIÁ TRỊ PHẦN ĐẤT THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

Giá trị phần đất thương mại, dịch vụ thực hiện dự án (V) = DTPT - CPPT

Trong đó:

DTPT = 1.175.399.140.000 đồng

CPPT = 1.074.676.963.313 đồng + 14% x V

=> V = 1.175.399.140.000 đồng - (1.074.676.963.313 đồng + 14% x V)

=> Giá trị phần đất thương mại, dịch vụ (làm tròn số): V = 88.353.000.000 đồng.

(Chi tiết tại Phụ lục 2)

9.3. Kết quả xác định giá đất

Kết quả xác định giá đất cụ thể, giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị), cụ thể như sau:

- Tổng diện tích khu đất 17.780 m², trong đó: diện tích đất ở tại nông thôn là 7.647,5 m²; diện tích đất thương mại, dịch vụ là 4.289,7 m²; đất công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh (đất giao thông, đất thủy lợi, đất công trình công cộng khác) là 5.842,8 m².

- Giá khởi điểm đối với đất ở tại nông thôn: 142.367.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi hai tỷ ba trăm sáu mươi bảy triệu đồng chẵn*)

- Giá khởi điểm đối với đất thương mại, dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 50 năm, trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê: 88.353.000.000 (*Bằng chữ: Tám mươi tám tỷ ba trăm năm mươi ba triệu đồng chẵn*))

Tổng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, quyền thuê đất thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại phía Tây đường Võ Nguyên Giáp tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị) là: 230.720.000.000 đồng.

Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tỷ bảy trăm hai mươi triệu đồng chẵn.

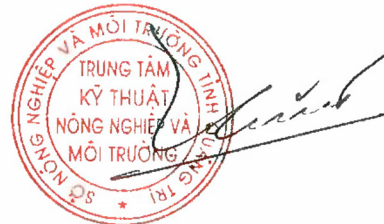
Kết quả định giá được thực hiện dựa trên các số liệu khảo sát thị trường tại thời điểm định giá trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường và các tài liệu được cung cấp bởi các cơ quan, đơn vị có thẩm quyền. Trong trường hợp các căn cứ pháp lý, số liệu liên quan đến tài sản định giá đã sử dụng để xây dựng phương án được cơ quan có thẩm quyền thay thế, điều chỉnh thì cần phải cập nhật phù hợp theo quy định./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Trần Thiện Hùng
(CCĐGD số: 0030424)

GIÁM ĐỐC



Bùi Duy Hưng