CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TVĐT XÂY DỰNG THẾ HỆ MỚI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Biên Hòa, ngày 4 tháng 10 năm 2021

Số : 834 / CT-ĐGĐ

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 84/2020/HĐ-ĐGĐ, ngày 04/12/2020 giữa Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới về việc định giá 367.826 m^2 đất ODT; 26.500 m^2 đất thương mại dịch vụ để xác định đơn giá tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây và xã bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất.

1. Mục đích thẩm định giá:

Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

2. Thời điểm thẩm định giá:

Ngày 26/10/2020.

3. Cơ sở định giá đất:

- 03 tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020, 4664/2018 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 31/08/2019.

Quyết định giao đất:

- Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất.

- Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất.

Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500:

- Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/03/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2022/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

4. Thực trạng đất, tài sản gắn liền với đất:

Quyền sử dụng đất

- Vị trí: Khu đất định giá 1 phần tiếp giáp đường Quốc lộ 1A (Đoạn từ ngã tư Dầu Giây đến hết ranh thị trấn Dầu Giây), 1 phần tiếp giáp đường Quốc lộ 20 (từ Quốc lộ 1A đến hết ranh thị trấn Dầu Giây)

* Theo Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 về việc sửa đổi quyết định giao đất số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 394.326 m^2:

+ Đất ở: 367.826 m^2 (gồm 336.540 m2 nhà ở liên kế và 31.286 đất nhà ở biệt thự).

+ Đất thương mại dịch vụ: 26.500 m^2.

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất xây dựng nhà ở xã hội, đất cây xanh, đất giao thông, đất trạm xử lý nước thải) 565.703 m^2.

* Theo Quyết định giao đất số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 394.176,7 m^2:

+ Đất ở: 367.676,7 m^2 (gồm 243.398 m2 nhà ở liên kế và 124.278,7 đất nhà ở biệt thự)

+ Đất thương mại dịch vụ: 26.500 m^2.

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất xây dựng nhà ở xã hội, đất cây xanh, đất giao thông) 565.852,3 m^2.

* Theo Quyết định giao đất số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 394.177,7 m^2:

+ Đất ở: 367.677,7 m^2 (gồm 192.058.7 m^2 nhà ở liên kế và 175.619 đất nhà ở biệt thự)

+ Đất thương mại dịch vụ: 26.500 m^2.

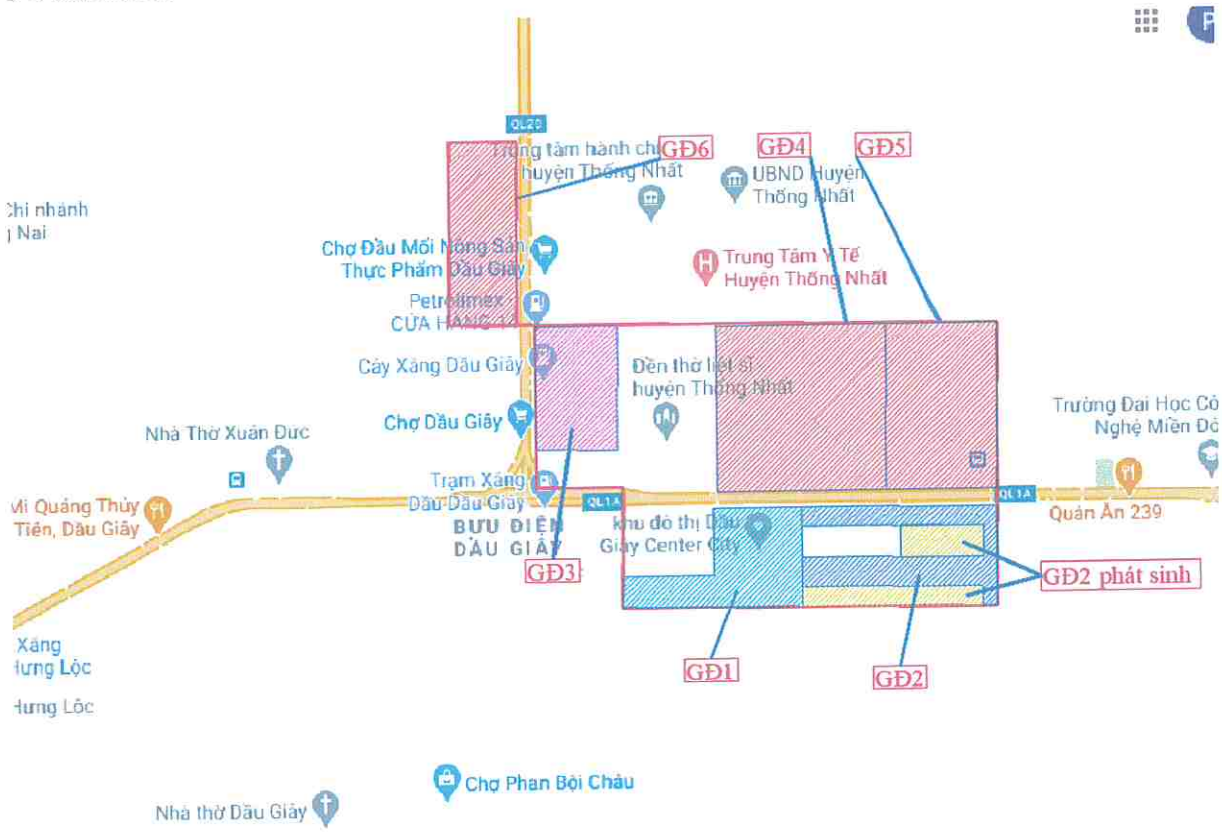
- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất xây dựng nhà ở xã hội, đất cây xanh, đất giao thông) 565.851,3 m2.

Bảng tổng hợp diện tích các đợt đóng tiền sử dụng đất của dự án

Stt	Phân đợt đóng tiền sử dụng đất	MĐSD	Diện tích (m^2)	Ghi chú
1	**Đợt 1 (đóng tiền giai đoạn 1)**	ODT	66.146,0	Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính
2	**Đợt 2 (đóng tiền giai đoạn 2)**	ODT	53.240,0	Đã thực hiện

Stt	Phân đợt đóng tiền sử dụng đất	MĐSD	Diện tích (m^2)	Ghi chú
				nghĩa vụ tài chính
3	**Đợt 3 (đóng tiền giai đoạn 3)**	ODT	61.379,0	Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính
		TMDV	26.500,0	
4	**Đợt 4 (đóng tiền giai đoạn 2 phát sinh)**	ODT	38.128,0	Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính
5	**Đợt 5 (đóng tiền giai đoạn 4,5,6)**	ODT	148.933,0	Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính
	Tổng cộng		**394.326,0**	

Ghi chú: Diên tích căn cứ 03 tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 31/08/2020.



* *Sơ đồ vị trí khu đất*

5. Phương pháp thẩm định giá đất:

- Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá Công ty CP Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đưa ra giá thị trường của TSĐG như sau:

6.1. Giá đất thị trường thời điểm định giá (ngày 26/10/2020 căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020), tính toán cho phần diện tích đất còn lại của dự án (đợt 5 thuộc giai đoạn 4,5,6):

Đất ở tại đô thị thuộc dự án KDC A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây và xã bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất:

Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá đất theo quyết định UBND (đồng/m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)	Chênh lệch	
					Đơn giá (đ/m^2)	Tỷ lệ (%)
Đất ở tại đô thị phần diện tích đợt cuối	148.933	4.531.708	7.009.600	1.043.960.756.800	2.477.892	54,68%

6.2. Chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần diện tích đất đã đóng tiền sử dụng đất của dự án tại thời điểm định giá (ngày 26/10/2020 căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020):

Đất ở và đất thương mại dịch vụ tại đô thị thuộc dự án KDC A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây và xã bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất:

Stt	Đợt giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính	MĐSD	Diện tích (m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch cũ (đồng/m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch mới (đồng/m^2)	Chênh lệch đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
			(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(1)x(4)
1	**Đợt 1 (đóng tiền giai đoạn 1)**			QĐ 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	OĐT	66.146	7.545.200	7.562.300	17.100	1.131.096.600
2	**Đợt 2 (đóng tiền giai đoạn 2)**			QĐ 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	OĐT	53.240	8.185.300	8.202.400	17.100	910.404.000
3	**Đợt 3 (đóng tiền giai đoạn 3)**			QĐ 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	OĐT	61.379	7.357.800	7.374.900	17.100	1.049.580.900
+	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 43 năm)	TMDV	26.500	4.024.700	4.039.300	14.600	386.900.000
4	**Đợt 4 (đóng tiền giai đoạn 2 phát sinh)**			QĐ 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	OĐT	38.128	6.654.800	6.671.900	17.100	651.988.800
	Tổng cộng						**4.129.970.300**

6.3. Tổng hợp kết quả:

Stt	Tên tài sản	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở tại đô thị tính cho phần diện tích đất còn lại của dự án (đợt 5 thuộc giai đoạn 4,5,6)	1.043.960.756.800
2	Phần chênh lệch (gồm đất ở tại đô thị và đất thương mại dịch vụ của phần diện tích đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính)	4.129.970.300
	Tổng cộng	**1.048.090.727.100**

Thẩm định viên về giá

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Thẻ TĐV số: IX.1177

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THẾ HỆ MỚI

Nguyễn Công Tiến

Thẻ TĐV số: I05025

CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TVĐT XÂY DỰNG THẾ HỆ MỚI

Số : 831A / BC-ĐGĐ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Biên hoà, ngày 11 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 44/1014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT, ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

Căn cứ hợp đồng dịch vụ định giá số 84/2020/HĐ-ĐGĐ, ngày 04/12/2020 giữa Chi cục Quản lý Đất đai tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới về việc định giá 367.826 m^2 đất ODT; 26.500 m^2 đất thương mại dịch vụ để xác định đơn giá tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây và xã bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất.

I. Mục đích định giá:

Xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

II. Thời điểm định giá:

Ngày 26/10/2020.

III. Cơ sở định giá đất:

- 03 tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 31/08/2020.

Quyết định giao đất:

- Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất.

- Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất.

Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500:

- Quyết định số 3351/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 718/QĐ-UBND ngày 02/03/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3415/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 2022/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

IV. Thực trạng đất, tài sản gắn liền với đất:

Quyền sử dụng đất

- Vị trí: Khu đất định giá 1 phần tiếp giáp đường Quốc lộ 1A (Đoạn từ ngã tư Dầu Giây đến hết ranh thị trấn Dầu Giây). 1 phần tiếp giáp đường Quốc lộ 20 (từ Quốc lộ 1A đến hết ranh thị trấn Dầu Giây)

* Theo Quyết định giao đất số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 394.177,7 m^2:

+ Đất ở: 367.677,7 m^2 (gồm 192.058,7 m^2 nhà ở liên kế và 175.619 đất nhà ở biệt thự)

+ Đất thương mại dịch vụ: 26.500 m^2.

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất xây dựng nhà ở xã hội, đất cây xanh, đất giao thông) 565.851,3 m^2.

* Theo Quyết định giao đất số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 394.176,7 m^2:

+ Đất ở: 367.676,7 m^2 (gồm 243.398 m2 nhà ở liên kế và 124.278,7 đất nhà ở biệt thự)

+ Đất thương mại dịch vụ: 26.500 m^2.

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất xây dựng nhà ở xã hội, đất cây xanh, đất giao thông) 565.852,3 m^2.

* Theo Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 về việc sửa đổi quyết định giao đất số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất 394.326 m^2:

+ Đất ở: 367.826 m^2 (gồm 336.540 m^2 nhà ở liên kế và 31.286 đất nhà ở biệt thự).

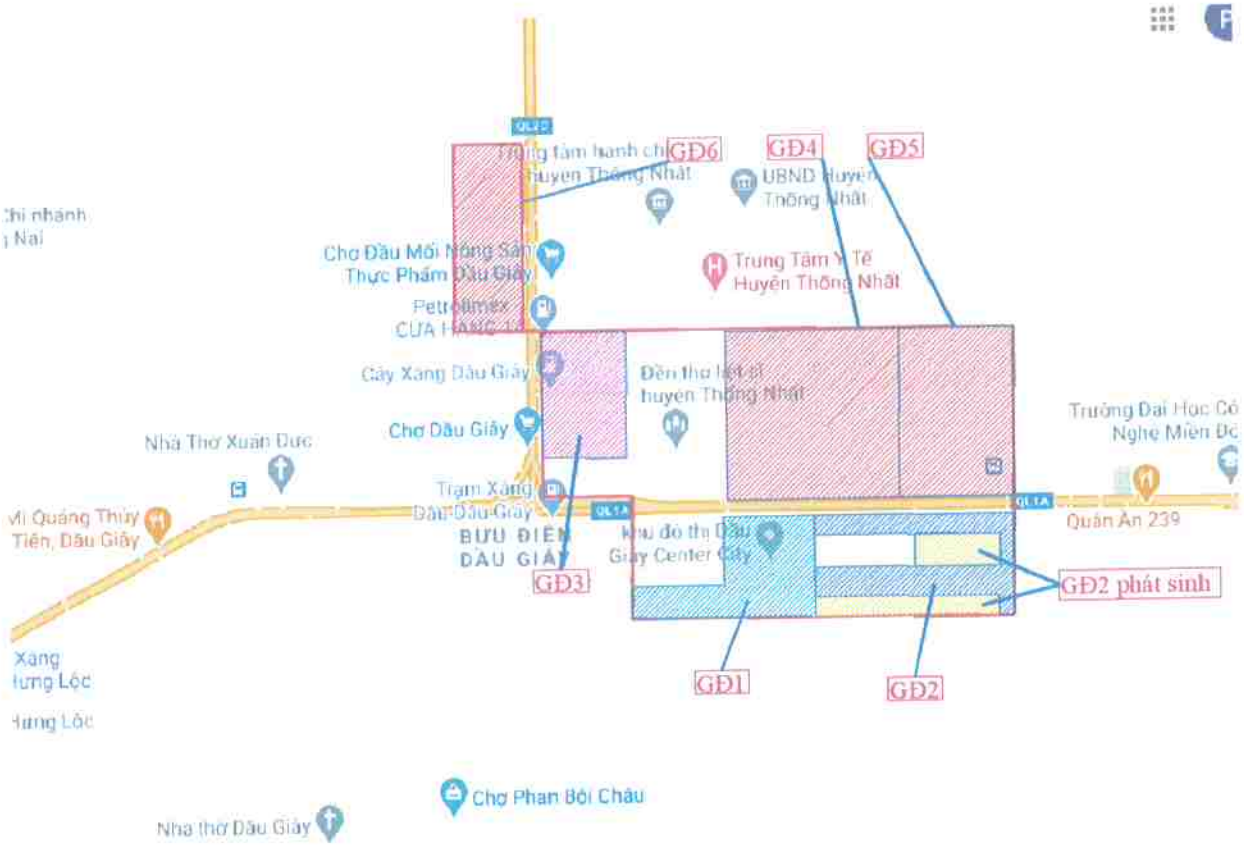
+ Đất thương mại dịch vụ: 26.500 m^2.

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất xây dựng nhà ở xã hội, đất cây xanh, đất giao thông, đất trạm xử lý nước thải) 565.703 m^2.

Bảng tổng hợp diện tích các đợt đóng tiền sử dụng đất của dự án

Stt	Phân đợt đóng tiền sử dụng đất	MĐSD	Diện tích (m^2)	Ghi chú
1	**Đợt 1 (đóng tiền giai đoạn 1)**	ODT	66.146,0	Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính
2	**Đợt 2 (đóng tiền giai đoạn 2)**	ODT	53.240,0	Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính
3	**Đợt 3 (đóng tiền giai đoạn 3)**	ODT	61.379,0	Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính
		TMDV	26.500,0	
4	**Đợt 4 (đóng tiền giai đoạn 2 phát sinh)**	ODT	38.128,0	Đã thực hiện nghĩa vụ tài chính
5	**Đợt 5 (đóng tiền giai đoạn 4,5,6)**	ODT	148.933,0	Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính
	Tổng cộng		**394.326,0**	

Ghi chú: Diên tích căn cứ 03 tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất dai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 31/08/2020.



* *Sơ đồ vị trí khu đất*

V. Áp dụng Phương pháp định giá:

Nhận xét về các phương pháp áp dụng để định giá khu đất căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường:

- Phương pháp so sánh: Phần đất định giá với mục đích sử dụng là đất phi nông nghiệp có tổng diện tích giao đất lớn. Trong khu vực định giá, để tìm giao dịch thành công khu đất phi nông nghiệp có quy mô lớn tương tự là không có, do đó không đủ thông tin áp dụng phương pháp so sánh để định giá.

- Phương pháp thu nhập: Khu đất định giá được quy hoạch là đất ở, đất thương mại dịch vụ hiện tại chưa tạo ra thu nhập trên đất, do đó không có cơ sở sử dụng phương pháp thu nhập để định giá.

- Phương pháp thặng dư: Phần đất định giá thuộc dự án phát triển Khu dân cư tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất có tổng diện tích giao đất thực hiện dự án 96ha, do đó sử dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất là phù hợp.

Căn cứ vào các thông tin thu thập được, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá định giá đất quy định tại khoản 2 điều 5 của Nghị định 44/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; các phương pháp định giá đất quy định tại Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và

tư vấn xác định giá đất, Công ty định giá sử dụng phương pháp thặng dư để định giá khu đất.

VI. Kết quả điều tra thu thập dữ liệu thị trường, phân tích đánh giá và ước tính giá trị tài sản:

VI.1. Xác định giá đất thị trường cho phần đất đóng tiền đợt cuối thuộc 3 giai đoạn 4,5,6 của dự án (tổng diện tích đất ODT còn lại là 148.933 m^2) tại thời điểm định giá (ngày 26/10/2020 căn cứ *Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020* về việc sửa đổi quyết định giao đất số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai).

VI.1.1. Giá theo Quyết định UBND tỉnh Đồng Nai tính cho phần diện tích còn lại đợt cuối thuộc 3 giai đoạn 4,5,6 của dự án.

- Căn cứ Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai quyết định ban hành quy định về bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024.

*** Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất:**

- Giá đất ở đô thị đường QL1A (Đoạn từ ngã tư Dầu Giây đến hết ranh thị trấn Dầu Giây) vị trí 1 là 7.400.000 đồng/m^2.

- Giá đất ở đô thị đường QL20 (Đoạn từ Quốc lộ 1A đến hết ranh thị trấn Dầu Giây) vị trí 1 là 7.400.000 đồng/m^2.

1. Căn cứ tờ 1 trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020, tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 31/08/2020 (toàn bộ diện tích phần này thuộc giai đoạn 6 của dứ án) được cắt lớp như sau:

Stt	Trích đo (tờ số 1)	0-50	50-100	100-còn lại	Tổng cộng
	Đất ODT	**9.856,0**	**1.703,9**	**3.504,1**	**15.064,0**
1	Nhà ở liên kế (cắt lớp theo QL20)	9.856.0	1.703,9	3.504,1	15.064,0

- Giá đất ở đô thị cắt lớp theo đường QL20.

Stt	Vị trí Ql20	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
1	Diện tích đất từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	1	9.856.0	7.400.000	72.934.400.000
2	Diện tích đất từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	0,8	1.703.9	5.920.000	10.087.088.000
3	Diện tích đất từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	0,5	3.504,1	3.700.000	12.965.170.000
	Tổng cộng:		15.064,0	**6.371.924**	**95.986.658.000**

2. Căn cứ tờ 2 trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020, 4664/2018 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 31/08/2019 (một phần diện tích thuộc giai đoạn 4 của dự án) được cắt lớp phần giai đoạn 4 như sau:

Stt	Trích đo (tờ số 2)	0-50	50-100	100-còn lại	Tổng cộng
	Đất ODT	-	-	**52.631,0**	**52.631,0**
1	Nhà ở liên kế (cắt lớp theo QL1A)	-	-	52.631,0	**52.631,0**

- Giá đất ở đô thị cắt lớp theo đường QL1A.

Stt	Vị trí Ql1A	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
1	Diện tích đất từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	1	-	7.400.000	-
2	Diện tích đất từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	0,8	-	5.920.000	-
3	Diện tích đất từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	0,5	52.631,0	3.700.000	194.734.700.000
	Tổng cộng:		**52.631,0**	**3.700.000**	**194.734.700.000**

3. Căn cứ tờ 3 trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra ngày 31/08/2020 (một phần diện tích thuộc giai đoạn 4, giai đoạn 5 của dự án) được cắt lớp phần giai đoạn 4 và 5 như sau:

Stt	Trích đo (tờ số 3)	0-50	50-100	100-còn lại	Tổng cộng
	Đất ODT	**14.237,5**	**13.937,0**	**53.063,5**	**81.238,0**
1	Nhà ở liên kế (cắt lớp theo QL1A)	14.237,5	13.202,0	42.676,5	70.116,0
2	Nhà ở biệt thự (cắt lớp theo QL1A)	-	735,0	10.387,0	11.122,0

- Giá đất ở đô thị cắt lớp theo đường QL1A.

Stt	Vị trí Ql1A	Hệ số	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
1	Diện tích đất từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 50	1	14.237,5	7.400.000	105.357.500.000
2	Diện tích đất từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	0,8	13.937,0	5.920.000	82.507.040.000
3	Diện tích đất từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	0,5	53.063,5	3.700.000	196.334.950.000
	Tổng cộng:		**81.238,0**	**4.729.308**	**384.199.490.000**

4. Tổng hợp kết quả:

Đất ở tại đô thị.

Stt	Danh mục	Diện tích	Đơn giá	Thành Tiền
1	Tờ 1 (ODT tính theo QL20)	15.064,0	6.371.924	95.986.658.000
3	Tờ 2 (ODT tính theo QL1A)	52.631,0	3.700.000	194.734.700.000
4	Tờ 3 (ODT tính theo QL1A)	81.238,0	4.729.308	384.199.490.000
	Tổng cộng	**148.933,0**	**4.531.708**	**674.920.848.000**

VI.1.2. Xác định giá đất thị trường đất ở tại đô thị tính cho phần diện tích còn lại đợt cuối thuộc 3 giai đoạn 4,5,6 của dự án.

- *Cơ sở lý luận*: Giá trị thị trường của một tài sản bao gồm giá trị hiện tại của tất cả các khoản thu nhập tương lai có thể nhận được từ tài sản.

- *Công thức*: Giá trị quyền sử dụng đất được tính toán trên cơ sở số thặng dư ròng hiện giá về thời điểm định giá mà nhà đầu tư có thể nhận được khi thực hiện dự án.

- *Kết quả:* Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 4,5,6 là 5 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 2022/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**460.574,00**	30,91%
1.1	Đất nhà ở thương mại	367.826,00	
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*	
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*	
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00	
+	Đất nhà ở chung cư	*74.287,00*	
+	Đất nhà ở liên kế	*18.461,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất giáo dục	56.060,00	
+	Đất trường mẫu giáo	*23.571,00*	
+	Đất trường tiểu học	*21.453,00*	
+	Đất trường THCS	*11.036,00*	
2.2	Đất Y tế	31.416,00	
2.3	Đất thương mại - dịch vụ	50.632,00	
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*	
+	Đất công trình dịch vụ (Thư viện)	*5.981,00*	
+	Đất dữ trữ	*15.451,00*	
+	Đất trạm xăng hiện hữu (trong dự án)	*2.700,00*	

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
2.4	Đất trạm dừng nghỉ đường bộ	47.901,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**259.619,00**	17,42%
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**543.816,00**	36,50%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*	
4.5	Đất đường giao thông	*529.519,00*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín để đầu tư xây dựng Khu dân cư A1-C1 theo quy hoạch tại thị trấn Dầu Giây và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	**Đất ở**	**460.574,00**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.826,00
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00
+	Đất chung cư	*74.287,00*
+	Đất nhà ở liên kế (nhà ở xã hội)	*18.461,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**116.000,00**
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**356.955,00**
4.1	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*
4.2	Đất đường giao thông	*355.253,00*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

Diện tích định giá thuộc 3 giai đoạn cuối (giai đoạn 4, giai đoạn 5, giai đoạn 6) căn cứ 3 tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 201/2020 tỷ lệ 1/1000 do văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai kiểm tra nội nghiệp ngày 31/08/2020.

Stt	Đất ở tại đô thị	Diện tích (m^2)
1	Giai đoạn 4	95.175,0
2	Giai đoạn 5	38.694,0

Stt	Đất ở tại đô thị	Diện tích (m^2)
3	Giai đoạn 6	15.064,0
	Tổng cộng:	148.933,0

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 4,5,6**	148.933,0	12.389.363	đ/m^2
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		11,0%	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		11,0%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

a. Lãi vay ngân hàng: Theo thông tin lãi suất cho vay trung hạn của các ngân hàng nhà nước tính bình quân tại thời điểm định giá là : 11%.

Stt	Tên ngân hàng	Lãi suất ngân hàng
1	Ngân hàng công thương Việt Nam	11,30%
2	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11,00%
3	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	11,00%
	Bình Quân:	***11,10%***
	Làm tròn:	***11,00%***

b. Tỷ lệ chiết khấu: lấy bằng lãi vay ngân hàng là 11%.

c. Chi phí quản lý, bán hàng:

- Tham khảo thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Chi phí chung gồm chi phí quản lý của doanh nghiệp, chi phí Điều hành sản xuất tại công trường, chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường và một số chi phí phục vụ cho quản lý khác của doanh nghiệp được tính bằng 5-6% chi phí trực tiếp. Ước lượng trên tổng doanh thu khoảng 3% là phù hợp.

- Chi phí bán hàng khoảng 2% trên doanh thu

Tham khảo báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo tài chính năm 2019,2020 của các công ty kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản (Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - mã chứng khoán HLD; Công ty Cổ

phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 - mã chứng khoán D2D; Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu - mã chứng khoán HDC), cụ thể:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ chi phí quản lý, bán hàng / Doanh thu	
		Năm 2020	Năm 2019
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - mã chứng khoán HLD	22,51%	9,20%
2	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 - mã chứng khoán D2D	14,28%	8,43%
3	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu - mã chứng khoán HDC	5,61%	5,59%

Tham khảo các đơn vị đầu tư bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, chi phí quản lý, bán hàng khoảng 5% trên doanh thu.

d. Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn): tham khảo báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo tài chính năm 2019, 2020 của các công ty kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản (Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - mã chứng khoán HLD; Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 - mã chứng khoán D2D; Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu - mã chứng khoán HDC), cụ thể:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ lợi nhuận / chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất	
		Năm 2020	Năm 2019
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - mã chứng khoán HLD	171,54%	25,70%
2	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 - mã chứng khoán D2D	195,49%	141,12%
3	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu - mã chứng khoán HDC	79,54%	36,78%

Qua tham khác các đơn vị kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như Công ty TNHH Phúc Hiếu, Công ty cổ phần phát triển hạ tầng An Hưng Phát, Công ty Cổ phần thương mại và Xây dựng Phước Tân thì mức tỷ lệ lợi nhuận tối thiểu kinh doanh bất động sản thời điểm hiện tại khoảng 20%. Để đảm bảo việc tính toán tối ưu, đơn vị tư vấn đề xuất lợi nhuận của nhà đầu tư ở mức 20% trên chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất .

e. Tỷ lệ tăng giá bán: Đưa ra trên cơ sở phân tích mức tăng giá 1 năm 1 lần trong điều kiện nền kinh tế phát triển ổn định. ước khoảng 5%.

- Theo công bố của Tổng cục thống kê (www.gso.gov.vn) về chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng 4 năm liền kề là:

Stt	Danh mục	Chỉ số giá tiêu dùng
1	Năm 2020 so với năm 2019	101,79
2	Năm 2019 so với năm 2018	103,03
3	Năm 2018 so với năm 2017	103,32
4	Năm 2017 so với năm 2016	104,29
	Bình quân	**103,1**

- Chỉ số giá tiêu dùng nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân là 3,1%. Qua kết quả phân tích chỉ số CPI nêu trên theo đó Công ty định giá dự kiến tỷ lệ tăng giá bán là khoảng 3%/năm giả định nền kinh tế phát triển ổn định, kiểm soát tốt lạm phát. Tham khảo các đơn vị kinh doanh bất động sản thì tốc độ tăng giá đất bình quân các năm khoảng 5%.

f. Tỷ lệ tăng giá chi phí xây dựng (giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng, công trình xây dựng): Đưa ra trên cơ sở phân tích chỉ số giá xây dựng 5 năm liên kề, mức tăng trung bình từ 1,43% đến 1,73%; để đạt tính tối ưu trong tính toán đơn vị đưa ra mức tăng bình quân hằng năm cho công trình là 1%.

Stt	Công trình hạ tầng kỹ thuật	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	Bình Quân	Tỷ trọng	Kết quả
1	Cấp điện	100,00%	100,70%	100,51%	102,70%	102,83%	104,08%			
	Chỉ số liền kề các năm		100,70%	99,81%	102,18%	100,13%	101,22%	100,81%	15%	15,12%
2	Công trình giao thông	100,00%	100,66%	103,56%	106,02%	106,54%	109,48%			
	Chỉ số liền kề các năm		100,66%	102,88%	102,38%	100,49%	102,76%	101,83%	65%	66,19%
3	Cấp nước	100,00%	101,12%	101,06%	101,32%	99,80%	101,58%			
	Chỉ số liền kề các năm		101,12%	99,94%	100,26%	98,50%	101,78%	100,32%	5%	5,02%
4	Thoát nước	100,00%	99,98%	100,65%	101,78%	101,83%	103,30%			
	Chỉ số liền kề các năm		99,98%	100,67%	101,12%	100,05%	101,44%	100,65%	15%	15,10%
	Tổng cộng								**100%**	**101,43%**

Stt	Công trình trụ sở, cơ quan văn phòng	2.015	2.016	2.017	2.018	2.019	2.020	Bình Quân
1	Chỉ số so với năm 2015	100,00%	100,68%	102,12%	105,42%	106,42%	108,92%	
	Chỉ số liền kề các năm		100,68%	101,43%	103,23%	100,95%	102,35%	**101,73%**

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất ODT tại khu đất định giá.

Đơn vị tư vấn định giá căn cứ giá bán đất thuộc khu vực lân cận có vị trí tương đồng với khu đất định giá.

* Nhận xét: Qua tham khảo thông tin thị trường nhận thấy khu vực định giá nằm trong khu vực dân cư, có vị trí giao thông thuận tiện nhưng chưa hình thành hạ tầng, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đưa ra Giá bán đã bao gồm hạ tầng như sau:

Stt	Loại nhà, loại đường	Đơn giá	Đvt
1	**Đất nhà liên kế**		
1.1	Đơn giá đất nhà phố đường 12m-15m		
+	Lô thường	10.130.000	đ/m^2
+	Lô góc	12.155.000	đ/m^2
1.2	Đơn giá đất nhà phố đường 17m-20m		
+	Lô thường	11.255.000	đ/m^2
+	Lô góc	13.506.000	đ/m^2
1.3	Đơn giá đất nhà phố đường 24m-28m		
+	Lô thường	12.606.000	đ/m^2
+	Lô góc	15.127.000	đ/m^2
+	Lô 2 mặt tiền trước - sau	13.236.000	đ/m^2
1.4	Đơn giá đất nhà phố đường 40m-42m		
+	Lô thường	14.294.000	đ/m^2
+	Lô góc	17.153.000	đ/m^2
1.5	Đơn giá đất nhà phố đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20		
+	Lô thường	17.667.000	đ/m^2
+	Lô góc	21.200.000	đ/m^2
2	**Đất nhà biệt thự**		
2.1	Đơn giá đất nhà phố đường 17-20m		
+	Lô thường	10.692.000	đ/m^2
+	Lô góc	12.831.000	đ/m^2
2.2	Đơn giá đất nhà phố đường 24m-28m		
+	Lô thường	11.975.000	đ/m^2
+	Lô góc	14.370.000	đ/m^2
+	Lô 2 mặt tiền trước sau	12.574.000	đ/m^2
2.3	Đơn giá đất nhà phố đường 40m-42m		
+	Lô thường	13.579.000	đ/m^2
+	Lô góc	16.295.000	đ/m^2
+	Lô 2 mặt tiền trước sau	14.258.000	đ/m^2
2.4	Đơn giá đất nhà phố đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20		

Stt	Loại nhà, loại đường	Đơn giá	Đvt
+	Lô góc	20.140.000	đ/m^2

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 4,5,6, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
A	**Giai đoạn 4**		95.175,0		**1.151.297.191.500**
I	**Đất nhà liên kế**		95.175,0		
1	Đường 12-15m	*Lô thường*	*21.187,5*	*10.130.000*	*214.629.375.000*
		Lô góc	*324,0*	*12.155.000*	*3.938.220.000*
2	Đường 17-20m	*Lô thường*	*31.395,0*	*11.255.000*	*353.350.725.000*
		Lô góc	*4.523,5*	*13.506.000*	*61.094.391.000*
3	Đường 24-28m	*Lô thường*	*22.840,0*	*12.606.000*	*287.921.040.000*
		Lô góc	*4.057,5*	*15.127.000*	*61.377.802.500*
		Lô 2 mặt tiền trước sau	*2.439,5*	*13.236.000*	*32.289.222.000*
4	Đường 40m	*Lô thường*	*4.600,0*	*14.294.000*	*65.752.400.000*
		Lô góc	*672,0*	*17.153.000*	*11.526.816.000*
5	Đường song hành QL20-QL1A	*Lô thường*	2.000,0	*17.667.000*	*35.334.000.000*
		Lô góc	1.136,0	*21.200.000*	*24.083.200.000*
B	**Giai đoạn 5**		38.694,0		**484.012.411.500**
I	**Đất nhà liên kế**		27.572,0		
1	Đường 17-20m	*Lô thường*	*16.134,5*	*11.255.000*	*181.593.797.500*
		Lô góc	*1.113,0*	*13.506.000*	*15.032.178.000*
2	Đường 24-28m	*Lô thường*	*6.757,5*	*12.606.000*	*85.185.045.000*
		Lô góc	*1.075,0*	*15.127.000*	*16.261.525.000*
3	Đường song hành QL20-QL1A	*Lô thường*	1.500,0	*17.667.000*	*26.500.500.000*
		Lô góc	992,0	*21.200.000*	*21.030.400.000*
II	**Đất nhà biệt thự**		11.122,0		
2	Đường 24-28m	*Lô thường*	*8.941,2*	*11.975.000*	*107.070.870.000*
		Lô góc	*2.180,8*	*14.370.000*	*31.338.096.000*
C	**Giai đoạn 6**		15.064,0		**209.875.412.000**
I	**Đất nhà liên kế**	**Đất nhà liên kế**	15.064,0		
1	Đường 17-20m	*Lô thường*	*6.620,0*	*11.255.000*	*74.508.100.000*
		Lô góc	*760,0*	*13.506.000*	*10.264.560.000*

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
2	Đường 24-28m	*Lô thường*	*2.300,0*	*12.606.000*	*28.993.800.000*
		Lô góc	*456,0*	*15.127.000*	*6.897.912.000*
3	Đường song hành QL20-QL1A	*Lô thường*	4.320,0	*17.667.000*	*76.321.440.000*
		Lô góc	608,0	*21.200.000*	*12.889.600.000*
	Tổng cộng: A+B+C		148.933,0		**1.845.185.015.000**

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 4,5,6 là:

1.845.185.015.000 đồng/148.933m^2 = **12.389.363 đồng/m^2.**

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023
		0	1	2
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116
	Tỷ lệ bán thành phẩm		16,67%	16,67%
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	322.907.374.944	339.052.743.691
1	Diện tích đất bán	0	24.822	24.822
2	Đơn giá bán	12.389.363	13.008.831	13.659.273
B	**Tổng doanh thu**	0	322.907.374.944	339.052.743.691
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	0	290.907.544.994	275.182.812.833
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*1.525.899.587.423*		

Tiếp theo

Stt	Năm	Từ 10/2023	Từ 10/2024	Từ 10/2025	Từ 10/2026
		đến 10/2024	đến 10/2025	đến 10/2026	đến 10/2027
		3	4	5	6
	Chỉ số hiện giá	0,7312	0,6587	0,5935	0,5346
	Tỷ lệ bán thành phẩm	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	356.005.380.876	373.805.649.919	392.495.932.415	412.120.729.036
1	Diện tích đất bán	24.822	24.822	24.822	24.822
2	Đơn giá bán	14.342.236	15.059.348	15.812.316	16.602.931
B	**Tổng doanh thu**	356.005.380.876	373.805.649.919	392.495.932.415	412.120.729.036
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	260.308.066.193	246.237.359.912	232.927.232.349	220.336.571.141
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**				

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	460.574,00
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
3	Đất trạm xử lý nước thải	1.702,00
	Tổng cộng	**488.776,00**

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	**Chi phí XD CSHT**	644.507.788.918	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m2).	960.029	
2	**Diện tích đất thương phẩm (m2).**	488.776	
3	**Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm**	1.318.616	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 4,5,6
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	196.385.416.892
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m^2)	1.318.616
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m^2)	148.933

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023
		0	1	2
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	20,00%	**20,00%**	**20,00%**
1	Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 4,5,6	39.277.083.378	39.277.083.378	39.277.083.378
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010	1,020

3	Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)	39.277.083.378	39.669.854.212	40.066.552.754

Tiếp theo

Stt	Năm	Từ 10/2023 đến 10/2024	Từ 10/2024 đến 10/2025
		3	4
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**20,00%**	**20,00%**
1	Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 4,5,6	39.277.083.378	39.277.083.378
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,030	1,041
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**40.467.218.282**	**40.871.890.465**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023
		0	1	2
1	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116
2	Chi phí xây dựng hạ tầng	39.277.083.378	39.669.854.212	40.066.552.754
3	Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng	*0*	*16.145.368.747*	*16.952.637.185*
4	Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)	*7.855.416.676*	*7.933.970.842*	*8.013.310.551*
5	Tổng chi phí	*47.132.500.054*	*63.749.193.802*	*65.032.500.490*
6	Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	*47.132.500.054*	*57.431.706.128*	*52.781.836.287*
7	*Tổng hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)*	***273.151.937.694***		

Tiếp theo

Stt	Năm	Từ 10/2023 đến 10/2024	Từ 10/2024 đến 10/2025	Từ 10/2025 đến 10/2026	Từ 10/2026 đến 10/2027
		3	4	5	6
1	Chỉ số hiện giá	0,7312	0,6587	0,5935	0,5346
2	Chi phí xây dựng hạ tầng	40.467.218.282	40.871.890.465	0	0
3	Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng	*17.800.269.044*	*18.690.282.496*	*19.624.796.621*	*20.606.036.452*
4	Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)	*8.093.443.656*	*8.174.378.093*	*0*	*0*
5	Tổng chi phí	*66.360.930.982*	*67.736.551.054*	*19.624.796.621*	*20.606.036.452*
6	Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu	*48.522.540.789*	*44.620.164.261*	*11.646.361.617*	*11.016.828.557*

	đất)				
7	*Tổng hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)*				

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 4,5,6 của dự án	DT	1.525.899.587.423
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	273.151.937.694
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 4,5,6 của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**1.043.956.374.774**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	148.933,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 4,5,6 của dự án***	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**7.009.571**
	Làm tròn		**7.009.600**

Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá đất theo quyết định UBND (đồng/m^2)	Đơn giá đất định giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)	Chênh lệch	
					Đơn giá (đ/m2)	Tỷ lệ (%)
Đất ở tại đô thị phần diện tích đợt cuối	148.933	4.531.708	7.009.600	1.043.960.756.800	2.477.892	54,68%

VI.2. Xác định chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 1 thuộc giai đoạn 1 của dự án tại thời điểm định giá.

Ghi chú: Các chỉ tiêu áp dụng trong tính toán giá trị chênh lệch giá đất thị trường tương tự như mục VI.1.2 (xác định giá đất thị trường đất ở tại đô thị tính cho phần diện tích còn lại đợt cuối thuộc 3 giai đoạn 4,5,6 của dự án) bao gồm: Giá bán đất, lãi vay ngân hàng, tỷ lệ chiết khấu, tỷ lệ tăng giá bán hằng năm, tỷ lệ tăng giá chi phí xây dựng hạ tầng hằng năm.

VI.2.1. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 1 (ODT:66.146m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 1 là 2 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**455.743,70**	30,59%
1.1	Đất nhà ở liên kế	*205.336,70*	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	*180.913,00*	
1.3	Đất nhà ở chung cư	*69.494,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất thương mại dịch vụ	26.500,00	
2.2	Đất bệnh viện	*31.416,00*	
2.3	Đất công trình dịch vụ	*5.981,00*	
2.4	Đất trường học	*56.060,00*	
2.5	Đất chợ	15.451,00	
2.6	Đất khu thương mại	47.901,00	
2.7	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**242.540,90**	16,62%
3.1	Đất Cây xanh	*98.921,90*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**565.724,40**	37,63%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất đường giao thông	*553.129,40*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)
1	**Đất ở**	**455.743,70**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.677,70

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
+	Đất nhà ở liên kế	*192.058,70*
+	Đất nhà ở biệt thự	*175.619,00*
1.2	Nhà ở xã hội	88.066,00
+	Đất chung cư	*69.494,00*
+	Đất nhà ở liên kế (LK1+LK2)	*13.278,00*
+	Đất nhà ở biệt thự (BT2)	*5.294,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**98.921,90**
3.1	Đất Cây xanh	*98.921,90*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**378.863,40**
4.1	Đất đường giao thông	*378.863,40*
	Tổng diên tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 1**	66.146,0	12.439.937	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		11,0%	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		11,0%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất OĐT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 1, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 1		66.146,0		**822.852.068.650**
I	**Đất nhà liên kế**		66.146,0		
1	Đường 12-15m	Lô thường	4.800,0	10.130.000	48.624.000.000
2	Đường 17-20m	Lô thường	33.133,0	11.255.000	372.911.915.000

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
		Lô góc	2.323,8	13.506.000	31.384.567.500
3	Đường 24-28m	Lô thường	14.720,0	12.606.000	185.560.320.000
		Lô góc	2.288,4	15.127.000	34.615.870.450
4	Đường 40m	Lô thường	2.530,0	14.294.000	36.163.820.000
		Lô góc	1.446,9	17.153.000	24.818.675.700
5	Đường song hành QL20-QL1A	Lô thường	4.300,0	17.667.000	75.968.100.000
		Lô góc	604,0	21.200.000	12.804.800.000

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 1 là:

822.852.068.650 đồng / 66.146m^2 = 12.439.937 đồng/m^2.

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	33,33%	33,33%
A	Doanh thu từ đất ở kinh doanh	0	287.998.225.481	302.398.136.755	317.518.043.592
1	Diện tích đất bán	0	22.049	22.049	22.049
2	Đơn giá bán	12.439.937	13.061.934	13.715.031	14.400.782
B	Tổng doanh thu	0	287.998.225.481	302.398.136.755	317.518.043.592
C	Hiện giá doanh thu về năm 0	0	259.457.860.793	245.433.111.561	232.166.456.882
D	Tổng hiện giá doanh thu về năm 0	*737.057.429.237*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	455.743,70

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
	Tổng cộng	482.243,70

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	**Chi phí XD CSHT**	644.507.788.918	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m^2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m^2).	960.029	
2	Diện tích đất thương phẩm (m^2).	482.244	
3	**Đơn giá trên đất thương phẩm**	1.336.477	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 1
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	88.402.631.710
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m^2)	1.336.477
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m^2).	66.146,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022
		0	1
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 1**	44.201.315.855	44.201.315.855
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**44.201.315.855**	**44.643.329.014**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
1	**Chỉ số hiện giá**	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	44.201.315.855	44.643.329.014	0	0
3	**Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng**	*0*	*14.399.911.274*	*15.119.906.838*	*15.875.902.180*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*8.840.263.171*	*8.928.665.803*	*0*	*0*

5	Tổng chi phí	*53.041.579.026*	*67.971.906.091*	*15.119.906.838*	*15.875.902.180*
6	**Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)**	*53.041.579.026*	*61.235.951.433*	*12.271.655.578*	*11.608.322.844*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**	*138.157.508.881*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện tích đợt 1 (66.146m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 1 của dự án	DT	737.057.429.237
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	138.157.508.881
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 1 của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**499.083.266.963**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	66.146,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 1 của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**7.545.177**
	Làm tròn		**7.545.200**

VI.2.2. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 1 (ODT:66.146m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 1 là 2 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**460.574,00**	30,91%
1.1	Đất nhà ở thương mại	367.826,00	
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*	
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*	

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00	
+	Đất nhà ở chung cư	*74.287,00*	
+	Đất nhà ở liên kế	*18.461,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất giáo dục	56.060,00	
+	Đất trường mẫu giáo	*23.571,00*	
+	Đất trường tiểu học	*21.453,00*	
+	Đất trường THCS	*11.036,00*	
2.2	Đất Y tế	31.416,00	
2.3	Đất thương mại - dịch vụ	50.632,00	
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*	
+	Đất công trình dịch vụ (Thư viện)	*5.981,00*	
+	Đất dữ trữ	*15.451,00*	
+	Đất trạm xăng hiện hữu (trong dự án)	*2.700,00*	
2.4	Đất trạm dừng nghỉ đường bộ	47.901,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**259.619,00**	17,42%
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**543.816,00**	36,50%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*	
4.5	Đất đường giao thông	*529.519,00*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	**Đất ở**	**460.574,00**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.826,00
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00
+	Đất chung cư	*74.287,00*
+	Đất nhà ở liên kế	*18.461,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**116.000,00**
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**356.955,00**
4.1	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*
4.2	Đất đường giao thông	*355.253,00*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 1**	66.146,0	12.439.937	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		11,0%	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		11,0%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất ODT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 1, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 1		66.146,0		**822.852.068.650**
I	**Đất nhà liên kế**		66.146,0		
1	Đường 12-15m	Lô thường	4.800,0	10.130.000	48.624.000.000
2	Đường 17-20m	Lô thường	33.133,0	11.255.000	372.911.915.000
		Lô góc	2.323,8	13.506.000	31.384.567.500
3	Đường 24-28m	Lô thường	14.720,0	12.606.000	185.560.320.000
		Lô góc	2.288,4	15.127.000	34.615.870.450
4	Đường 40m	Lô thường	2.530,0	14.294.000	36.163.820.000
		Lô góc	1.446,9	17.153.000	24.818.675.700
5	Đường song hành	Lô thường	4.300,0	17.667.000	75.968.100.000

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	QL20-QL1A	Lô góc	604.0	21.200.000	12.804.800.000

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 1 là:

822.852.068.650 đồng / 66.146m^2 = 12.439.937 đồng/m^2.

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	33,33%	33,33%
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	287.998.225.481	302.398.136.755	317.518.043.592
1	Diện tích đất bán	0	22.049	22.049	22.049
2	Đơn giá bán	12.439.937	13.061.934	13.715.031	14.400.782
B	**Tổng doanh thu**	0	287.998.225.481	302.398.136.755	317.518.043.592
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	0	259.457.860.793	245.433.111.561	232.166.456.882
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*737.057.429.237*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	460.574,00
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
3	Đất trạm xử lý nước thải	1.702,00
	Tổng cộng	**488.776,00**

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 là:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	**Chi phí XD CSHT**	**644.507.788.918**	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m^2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m^2).	960.029	
2	Diện tích đất thương phẩm (m^2).	488.776	
3	**Đơn giá trên đất thương phẩm**	**1.318.616**	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 1
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	87.221.165.126
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m^2)	1.318.616
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m^2).	66.146,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022
		0	1
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 1**	43.610.582.563	43.610.582.563
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**43.610.582.563**	**44.046.688.389**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
1	**Chỉ số hiện giá**	**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	43.610.582.563	44.046.688.389	0	0
3	**Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng**	*0*	*14.399.911.274*	*15.119.906.838*	*15.875.902.180*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*8.722.116.513*	*8.809.337.678*	*0*	*0*
5	**Tổng chi phí**	*52.332.699.076*	*67.255.937.341*	*15.119.906.838*	*15.875.902.180*
6	**Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)**	*52.332.699.076*	*60.590.934.541*	*12.271.655.578*	*11.608.322.844*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**	*136.803.612.039*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện tích đợt 1 (66.146m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 1 của dự án	DT	737.057.429.237
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	136.803.612.039
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 1 của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**500.211.514.332**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	66.146,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 1 của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**7.562.234**
	Làm tròn		**7.562.300**

VI.2.3. Kết quả chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 1 thuộc giai đoạn 1 của dự án tại thời điểm định giá.

Stt	Đợt giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính	MĐSD	Diện tích (m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 (đồng/m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 (đồng/m^2)	Chênh lệch đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
			(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(1)x(4)
1	Đợt 1 (đóng tiền giai đoạn 1)	ODT	66.146,00	7.545.200	7.562.300	17.100	1.131.096.600

VI.3. Xác định chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 2 thuộc giai đoạn 2 của dự án tại thời điểm định giá.

Ghi chú: Các chỉ tiêu áp dụng trong tính toán giá trị chênh lệch giá đất thị trường tương tự như mục VI.1.2 (xác định giá đất thị trường đất ở tại đô thị tính cho phần diện tích còn lại đợt cuối thuộc 3 giai đoạn 4,5,6 của dự án) bao gồm: Giá bán đất, lãi vay ngân hàng, tỷ lệ chiết khấu, tỷ lệ tăng giá bán hằng năm, tỷ lệ tăng giá chi phí xây dựng hạ tầng hằng năm.

VI.3.1. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 2 (ODT:53.240m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 2 là 2 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**455.743,70**	30,59%
1.1	Đất nhà ở liên kế	*205.336,70*	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	*180.913,00*	
1.3	Đất nhà ở chung cư	*69.494,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất thương mại dịch vụ	26.500,00	
2.2	Đất bệnh viện	*31.416,00*	
2.3	Đất công trình dịch vụ	*5.981,00*	
2.4	Đất trường học	*56.060,00*	
2.5	Đất chợ	15.451,00	
2.6	Đất khu thương mại	47.901,00	
2.7	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**242.540,90**	16,62%
3.1	Đất Cây xanh	*98.921,90*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**565.724,40**	37,63%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất đường giao thông	*553.129,40*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)
1	Đất ở	**455.743,70**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.677,70

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
+	Đất nhà ở liên kế	*192.058,70*
+	Đất nhà ở biệt thự	*175.619,00*
1.2	Nhà ở xã hội	88.066,00
+	Đất chung cư	*69.494,00*
+	Đất nhà ở liên kế (LK1+LK2)	*13.278,00*
+	Đất nhà ở biệt thự (BT2)	*5.294,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**98.921,90**
3.1	Đất Cây xanh	*98.921,90*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**378.863,40**
4.1	Đất đường giao thông	*378.863,40*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 2**	53.240,0	13.342.628	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		**11,0%**	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		**11,0%**	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất OĐT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 2, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân theo tuyến đường.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 2		53.240,0		**710.361.518.000**
I	**Đất nhà liên kế**		53.240,0		
1	Đường 12-15m	Lô thường	7.200,0	10.130.000	72.936.000.000

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
		Lô góc	234.0	12.155.000	2.844.270.000
2	Đường 17-20m	Lô thường	9.800.0	11.255.000	110.299.000.000
		Lô góc	773.0	13.506.000	10.440.138.000
3	Đường 24-28m	Lô thường	20.600.0	12.606.000	259.683.600.000
		Lô góc	3.530.0	15.127.000	53.398.310.000
4	Đường song hành QL20-QL1A	Lô thường	9.800.0	17.667.000	173.136.600.000
		Lô góc	1.303.0	21.200.000	27.623.600.000

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 2 là:

710.361.518.000 đồng / 53.240m^2 = 13.342.628 đồng/m^2.

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	**1,0000**	0,9009	**0,8116**	**0,7312**
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	**33,33%**	**33,33%**
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	248.626.530.152	**261.057.856.660**	**274.110.749.493**
1	Diện tích đất bán	0	17.747	17.747	17.747
2	Đơn giá bán	13.342.628	14.009.759	14.710.247	15.445.760
B	**Tổng doanh thu**	**0**	**248.626.530.152**	**261.057.856.660**	**274.110.749.493**
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	**0**	**223.987.865.002**	**211.880.412.840**	**200.427.417.551**
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*636.295.695.392*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	455.743,70

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
	Tổng cộng	482.243,70

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 1183/QĐ-UBND ngày 12/05/2015:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	**Chi phí XD CSHT**	644.507.788.918	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m^2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m^2).	960.029	
2	Diện tích đất thương phẩm (m^2).	482.244	
3	**Đơn giá trên đất thương phẩm**	1.336.477	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 2
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	71.154.054.852
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m^2)	1.336.477
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m^2).	53.240,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022
		0	1
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 2**	35.577.027.426	35.577.027.426
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**35.577.027.426**	**35.932.797.700**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
1	**Chỉ số hiện giá**	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	35.577.027.426	35.932.797.700	0	0
3	**Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng**	*0*	*12.431.326.508*	*13.052.892.833*	*13.705.537.475*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*7.115.405.485*	*7.186.559.540*	*0*	*0*

5	Tổng chi phí	*42.692.432.911*	*55.550.683.748*	*13.052.892.833*	*13.705.537.475*
6	**Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)**	*42.692.432.911*	*50.045.661.034*	*10.594.020.642*	*10.021.370.878*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**	*113.353.485.465*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện tích đợt 2 (53.240m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 2 của dự án	DT	636.295.695.392
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	113.353.485.465
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 2 của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**435.785.174.939**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	53.240,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 2 của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**8.185.296**
	Làm tròn		**8.185.300**

VI.3.2. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 2 (ODT:53.240m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 2 là 2 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**460.574,00**	30,91%
1.1	Đất nhà ở thương mại	367.826,00	
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*	
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*	

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00	
+	Đất nhà ở chung cư	*74.287,00*	
+	Đất nhà ở liên kế	*18.461,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất giáo dục	56.060,00	
+	Đất trường mẫu giáo	*23.571,00*	
+	Đất trường tiểu học	*21.453,00*	
+	Đất trường THCS	*11.036,00*	
2.2	Đất Y tế	31.416,00	
2.3	Đất thương mại - dịch vụ	50.632,00	
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*	
+	Đất công trình dịch vụ (Thư viện)	*5.981,00*	
+	Đất dữ trữ	*15.451,00*	
+	Đất trạm xăng hiện hữu (trong dự án)	*2.700,00*	
2.4	Đất trạm dừng nghỉ đường bộ	47.901,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**259.619,00**	17,42%
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**543.816,00**	36,50%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*	
4.5	Đất đường giao thông	*529.519,00*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	**Đất ở**	**460.574,00**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.826,00
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00
+	Đất chung cư	*74.287,00*
+	Đất nhà ở liên kế (nhà ở xã hội)	*18.461,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*

3	Đất cây xanh - Công viên	**116.000,00**
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**356.955,00**
4.1	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*
4.2	Đất đường giao thông	*355.253,00*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 2**	53.240,0	13.342.628	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		**11,0%**	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		**11,0%**	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất ODT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 2, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân theo tuyến đường.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 2		53.240,0		**710.361.518.000**
I	**Đất nhà liên kế**		53.240,0		
1	Đường 12-15m	Lô thường	7.200,0	10.130.000	72.936.000.000
		Lô góc	234,0	12.155.000	2.844.270.000
2	Đường 17-20m	Lô thường	9.800,0	11.255.000	110.299.000.000
		Lô góc	773,0	13.506.000	10.440.138.000
3	Đường 24-28m	Lô thường	20.600,0	12.606.000	259.683.600.000
		Lô góc	3.530,0	15.127.000	53.398.310.000
4	Đường song hành QL20-QL1A	Lô thường	9.800,0	17.667.000	173.136.600.000
		Lô góc	1.303,0	21.200.000	27.623.600.000

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 2 là:

710.361.518.000 đồng / 53.240m^2 = 13.342.628 đồng/m^2.

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	33,33%	33,33%
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	248.626.530.152	261.057.856.660	274.110.749.493
1	Diện tích đất bán	0	17.747	17.747	17.747
2	Đơn giá bán	13.342.628	14.009.759	14.710.247	15.445.760
B	**Tổng doanh thu**	0	248.626.530.152	261.057.856.660	274.110.749.493
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	0	223.987.865.002	211.880.412.840	200.427.417.551
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*636.295.695.392*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	460.574,00
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
3	Đất trạm xử lý nước thải	1.702,00
	Tổng cộng	**488.776,00**

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	Chi phí XD CSHT	644.507.788.918	(1)=(1.a)x(1.b)

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m2).	960.029	
2	**Diện tích đất thương phẩm (m2).**	488.776	
3	**Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm**	**1.318.616**	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 2
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	70.203.108.749
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m2)	1.318.616
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m2).	53.240,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021
		đến 10/2021	đến 10/2022
		0	**1**
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 2**	35.101.554.375	35.101.554.375
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**35.101.554.375**	**35.452.569.918**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	**1**	**2**	**3**
1	**Chỉ số hiện giá**	**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	35.101.554.375	35.452.569.918	0	0
3	**Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng**	*0*	*12.431.326.508*	*13.052.892.833*	*13.705.537.475*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*7.020.310.875*	*7.090.513.984*	*0*	*0*
5	**Tổng chi phí**	*42.121.865.250*	*54.974.410.410*	*13.052.892.833*	*13.705.537.475*
6	**Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)**	*42.121.865.250*	*49.526.495.865*	*10.594.020.642*	*10.021.370.878*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**	*112.263.752.634*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện

tích đợt 2 (53.240m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 2 của dự án	DT	636.295.695.392
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	112.263.752.634
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 2 của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**436.693.285.632**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	53.240,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 2 của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**8.202.353**
	Làm tròn		8.202.400

VI.3.3. Kết quả chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 2 thuộc giai đoạn 2 của dự án tại thời điểm định giá.

Stt	Đợt giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính	MĐSD	Diện tích (m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 (đồng/m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 (đồng/m^2)	Chênh lệch đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
			(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(1)x(4)
1	Đợt 2 (đóng tiền giai đoạn 2)	ODT	53.240,00	8.185.300	8.202.400	17.100	910.404.000

VI.4. Xác định chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 3 thuộc giai đoạn 3 của dự án tại thời điểm thẩm định giá.

Ghi chú: Các chỉ tiêu áp dụng trong tính toán giá trị chênh lệch giá đất thị trường tương tự như mục VI.1.2 (xác định giá đất thị trường đất ở tại đô thị tính cho phần diện tích còn lại đợt cuối thuộc 3 giai đoạn 4,5,6 của dự án) bao gồm: Giá bán đất, lãi vay ngân hàng, tỷ lệ chiết khấu, tỷ lệ tăng giá bán hằng năm, tỷ lệ tăng giá chi phí xây dựng hạ tầng hằng năm.

VI.4.1. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 3 (87.879m² gồm: ODT:61.379m², TMDV:26.500m²) của dự án Căn cứ Quyết

định điều chỉnh quy hoạch số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 3 là 2 năm.

A. Xác định giá đất ở tại đô thị (ODT:61.379m²).

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**455.743,70**	30,59%
1.1	Đất nhà ở liên kế	*243.398,00*	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	*142.851,70*	
1.3	Đất nhà ở chung cư	*69.494,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất thương mại dịch vụ	26.500,00	
2.2	Đất bệnh viện	*31.416,00*	
2.3	Đất công trình dịch vụ	*5.981,00*	
2.4	Đất trường học	*56.060,00*	
2.5	Đất chợ	15.451,00	
2.6	Đất khu thương mại	47.901,00	
2.7	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**247.622,00**	16,62%
3.1	Đất Cây xanh	*104.003,00*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**560.643,30**	37,63%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất đường giao thông	*548.048,30*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)
1	**Đất ở**	**455.743,70**

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.676,70
+	Đất nhà ở liên kế	*243.398,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*124.278,70*
1.2	Nhà ở xã hội	88.067,00
+	Đất chung cư	*69.494,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*18.573,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**104.003,00**
3.1	Đất Cây xanh	*104.003,00*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**373.782,30**
4.1	Đất đường giao thông	*373.782,30*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 3**	61.379,0	12.175.669	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		11,0%	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		11,0%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất OĐT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 3, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân theo tuyến đường.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 3		61.379,0		**747.330.362.800**
I	**Đất nhà liên kế**		61.379,0		
1	Đường 12-15m	*Lô thường*	*12.405,0*	*10.130.000*	*125.662.650.000*

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
2	Đường 17-20m	*Lô thường*	*26.569,5*	*11.255.000*	*299.039.722.500*
		Lô góc	*3.970,3*	*13.506.000*	*53.622.196.500*
3	Đường 24-28m	*Lô thường*	*10.858,7*	*12.606.000*	*136.884.772.200*
		Lô góc	*3.060,8*	*15.127.000*	*46.300.721.600*
4	Đường song hành QL20-QL1A	*Lô thường*	2.800,0	*17.667.000*	*49.467.600.000*
		Lô góc	1.714,8	*21.200.000*	*36.352.700.000*

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 3 là:

747.330.362.800 đồng / 61.379m^2 = **12.175.669 đồng/m^2.**

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	33,33%	33,33%
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	261.565.635.643	274.643.917.425	288.376.113.296
1	Diện tích đất bán	0	20.460	20.460	20.460
2	Đơn giá bán	12.175.669	12.784.452	13.423.675	14.094.859
B	**Tổng doanh thu**	0	261.565.635.643	274.643.917.425	288.376.113.296
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	0	235.644.716.795	222.907.164.536	210.858.128.615
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*669.410.009.947*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	455.743,70
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
	Tổng cộng	482.243,70

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ căn cứ Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	**Chi phí XD CSHT**	**644.507.788.918**	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m2).	960.029	
2	**Diện tích đất thương phẩm (m2).**	482.244	
3	**Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm**	**1.336.477**	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 3
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	82.031.644.117
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m^2)	1.336.477
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m^2).	61.379,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022
		0	1
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 3**	41.015.822.058	41.015.822.058
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**41.015.822.058**	**41.425.980.279**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
1	**Chỉ số hiện giá**	**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	41.015.822.058	41.425.980.279	0	0
3	**Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng**	*0*	*13.078.281.782*	*13.732.195.871*	*14.418.805.665*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*8.203.164.412*	*8.285.196.056*	*0*	*0*
5	**Tổng chi phí**	*49.218.986.470*	*62.789.458.117*	*13.732.195.871*	*14.418.805.665*

6	**Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)**	*49.218.986.470*	*56.567.079.385*	*11.145.358.227*	*10.542.906.431*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**	*127.474.330.512*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện tích đợt 3 (61.379m^2) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 3 của dự án	DT	669.410.009.947
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	127.474.330.512
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 3 của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**451.613.066.196**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	61.379,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 3 của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**7.357.778**
	Làm tròn		**7.357.800**

B. Xác định giá đất thương mại dịch vụ (TMDV:26.500m^2):

Phần đất xây dựng trung tâm thương mại với diện tích quy hoạch là 26.500m^2

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng trung tâm thương mại. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng, trung tâm thương mại và hoạt động là 50 năm.

*** Nhận xét:** Khu đất xây dựng trung tâm thương mại cần định giá đã có quy hoạch sơ bộ về số tầng cao tối đa là 8 tầng, mật độ xây dựng 50%. Vì vậy việc áp dụng phương pháp thặng dư là đủ cơ sở để thực hiện.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng khu đất:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Diễn giải	Ghi chú
1	Diện tích xây dựng	26.500,00		
2	Mật độ xây dựng	50%		Căn cứ bản vẽ kèm theo QĐ 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017
3	Diện tích tầng hầm (1 tầng)	13.250,00	(3)=(1)x(2)x 1 tầng	Dự kiến phát sinh tầng hầm để xe
4	Diện tích sàn xây dựng (8 tầng)	106.000,00	(4)=(1)x(2)x 8 tầng	Diện tích sàn xây dựng kinh doanh
5	Tỷ lệ diện tích SD/diện tích sàn xây dựng	90%		Tỷ lệ diện tích hành lang, lối đi chiếm tỷ lệ từ 10-30% diện tích sàn xây dựng
6	Diện tích sử dụng	95.400,00	(6)=(4)x(5)	

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT
1	**Đơn giá cho thuê sàn dịch vụ thương mại**	1.528.800	đ/m2/năm
2	**Lãi vay ngân hàng**	**11,0%**	/năm
3	**Tỷ lệ chiết khấu**	**11,0%**	/năm
4	**Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá thuê)**	15,0%	/5 năm
5	**Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng,văn phòng cho thuê)**	1,00%	/năm
6	**CP quản lý (Chi phí quản lý, chi phí thường xuyên, chi phí quảng cáo).**	5,0%	(DT trước VAT)
7	**Chi phí sửa chữa, bảo trì công trình**	0,09%	(TCPXD trước VAT)
8	**Lợi nhuận của nhà đầu tư**	20,0%	(TCPXD + giá trị đất)

a. Chi phí sửa chữa : Căn cứ thông tư số 03/2017/TT-BXD ngày 16/03/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng thì loại công trình dân dụng có định mức từ 0,08%-0,1% trên chi phí xây dựng công trình, tính bình quân là 0,09%.

b. Tỷ lệ tăng giá thuê: Đưa ra trên cơ sở phân tích mức tăng giá 5 năm 1 lần trong điều kiện nền kinh tế phát triển ổn định, ước khoảng 15%.

- Theo công bố của Tổng cục thống kê (www.gso.gov.vn) về chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng 4 năm liền kề là:

Stt	Danh mục	Chỉ số giá tiêu dùng
1	Năm 2020 so với năm 2019	101,79
2	Năm 2019 so với năm 2018	103,03
3	Năm 2018 so với năm 2017	103,32
4	Năm 2017 so với năm 2016	104,29

Stt	Danh mục	Chỉ số giá tiêu dùng
	Bình quân	103,1

- Chỉ số giá tiêu dùng nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân là 3,1%. Qua kết quả phân tích chỉ số CPI nêu trên theo đó Công ty định giá dự kiến tỷ lệ tăng giá thuê là khoảng 3%/năm giả định nền kinh tế phát triển ổn định, kiểm soát tốt lạm phát, tính cho 5 năm là 15%/5 năm.

- Các chỉ tiêu khác tương tự các mục đã trình bày ở trên.

3. Xác định tổng doanh thu phát triển.

3.1. Giá cho thuê sàn thương mại: Tham khảo giá thuê sàn thương mại tại khu vực định giá. Với vị trí định giá đơn vị tư vấn chọn giá thuê khu vực này là 127.400 đồng/m^2/tháng, tính cho 1 năm là 1.528.000 đồng/m^2/năm *(Chi tiết xem phụ lục 2 kèm theo báo cáo):*

3.2. Dự kiến cho thuê và doanh thu phát triển:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**
1	Tỷ lệ diện tích cho thuê	0%	0%	0%	65%
2	Diện tích sàn cho thuê	0,0	0,0	0,0	62.010,0
3	Đơn giá cho thuê	1.528.800	1.528.800	1.528.800	1.528.800
4	**Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại**	0	0	0	61.620.577.200
5	Hiện giá doanh thu về năm 0	0	0	0	45.056.434.959
6	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	***1.385.820.771.490***			

Tiếp theo

Stt	Năm	Từ 10/2024	Từ 10/2025	...	Từ 10/2040	...	Từ 10/2069
		đến 10/2025	đến 10/2026	...	đến 10/2041	...	đến 10/2070
		4	5	...	20	...	49
	Chỉ số hiện giá	**0,6587**	**0,5935**	...	**0,1240**	...	**0,0060**
1	Tỷ lệ diện tích cho thuê	100%	100%		100%		100%
2	Diện tích sàn cho thuê	95.400,0	95.400,0	...	95.400,0	...	95.400,0
3	Đơn giá cho thuê	1.528.800	1.758.120	...	2.673.881	...	5.378.129
4	**Doanh thu từ cho thuê trung tâm**	145.847.520.000	167.724.648.000	...	255.088.224.027	...	513.073.532.843

Stt	Năm	Từ 10/2024	Từ 10/2025	...	Từ 10/2040	...	Từ 10/2069
		đến 10/2025	đến 10/2026	...	đến 10/2041	...	đến 10/2070
		4	5	...	20	...	49
	thương mại						
5	Hiện giá doanh thu về năm 0	96.074.278.926	99.536.415.104	...	31.639.589.079	...	3.085.699.651
6	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**						

4. Xác định tổng chi phí phát triển.

4.1. Chi phí xây dựng hạ tầng và trung tâm thương mại.

a. Phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng dự án theo mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại).

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 3
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	35.416.650.143
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m^2)	1.336.477
2	Diện tích đất TMDV (m^2).	26.500,0

b. Chi phí đầu tư xây dựng trung tâm thương mại:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng xây dựng nhà đa năng 7-10 tầng có 1 tầng hầm là 9.956.000 đồng/m^2 sàn, hệ số vùng 5 là 1,044. Tính đơn giá chưa bao gồm thuế Vat là 9.956.000 x 1,044 /1,1 = 9.449.149 đồng/m^2 sàn.

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	Đơn giá đầu tư tầng hầm (đ/m2)	9.449.149	Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng xây dựng nhà đa năng 7-10 tầng có 1 tầng hầm
2	Diện tích sàn xây dựng (m2).	13.250,0	
3	Đơn giá đầu tư xây dựng tầng 1-8 (đ/m2)	9.449.149	Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng xây dựng nhà đa năng 7-10 tầng có 1 tầng hầm
4	Diện tích sàn xây dựng (m2).	106.000,0	
5	**Chi phí XD Trung tâm thương mại**	1.126.811.018.250	(5)=(1)x(2) + (3)x(4)

c. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và công trình trung tâm thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền

I	Chi phí XD Công trình hạ tầng kỹ thuật	35.416.650.143
II	Chi phí XD Trung tâm thương mại (8 tầng + 1 tầng hầm)	1.126.811.018.250

d. Phân bổ chi phí hạ tầng và công trình trung tâm thương mại theo thời gian.

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023
		0	1	2
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	17.708.325.071	17.708.325.071	-
+	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	50%	50%	0%
2	**Chi phí xây dựng trung tâm thương mại**	-	-	**1.126.811.018.250**
+	Tỷ lệ thực hiện xây dựng trung tâm thương mại	0%	0%	100%
3	**Tổng cộng**	**17.708.325.071**	**17.708.325.071**	**1.126.811.018.250**
+	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010	1,020
4	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**17.708.325.071**	**17.885.408.322**	**1.149.459.919.717**

4.2. Chi phí bảo trì công trình xây dựng (phần chi phí xây dựng TTTM).

Stt	Năm	Từ 10/2020	...	Từ 10/2024	...	Từ 10/2069
		đến 10/2021	...	đến 10/2025	...	đến 10/2070
		0	...	4	...	49
1	Chi phí xây dựng trung tâm thương mại có tính yếu tố trượt giá	1.126.811.018.250	...	1.172.564.064.103	...	1.834.840.849.325
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,0000	...	1,0406	...	1,6283
3	Chi phí sửa chữa	-	...	1.055.307.658	...	1.651.356.764

4.3. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023
		0	1	2
	Chỉ số hiện giá	**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng, trung tâm thương mại**	17.708.325.071	17.885.408.322	1.149.459.919.717
2	***Chi phí thường xuyên (chi phí vận hành, quản lý, môi giới bán hàng và***	*0*	*0*	*0*

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023
		0	1	2
	chi phí khác)			
3	**Chi phí sửa chữa, bảo trì công trình**	*0*	*0*	*0*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*3.541.665.014*	*3.577.081.664*	*229.891.983.943*
5	**Tổng chi phí**	*21.249.990.086*	*21.462.489.986*	*1.379.351.903.660*
6	***Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)***	*21.249.990.086*	*19.335.576.564*	*1.119.512.948.349*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**	*1.237.005.564.038*		

Tiếp theo

Stt	Năm	Từ 10/2023	Từ 10/2024	...	Từ 10/2040	...	Từ 10/2069
		đến 10/2024	đến 10/2025	...	đến 10/2041	...	đến 10/2070
		3	4	...	20	...	49
	Chỉ số hiện giá	0,7312	0,6587	...	0,1240	...	0,0060
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng, trung tâm thương mại**	0	0	...	0	...	0
2	***Chi phí thường xuyên (chi phí vận hành, quản lý, môi giới bán hàng và chi phí khác)***	*3.081.028.860*	*7.292.376.000*		*12.754.411.201*		*25.653.676.642*
3	**Chi phí sửa chữa, bảo trì công trình**	*0*	*1.055.307.658*	...	*1.237.431.223*	...	*1.651.356.764*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*0*	*0*	...	*0*	...	*0*
5	**Tổng chi phí**	*3.081.028.860*	*8.347.683.658*	...	*13.991.842.425*	...	*27.305.033.407*
6	***Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)***	*2.252.821.748*	*5.498.877.788*	...	*1.735.462.883*	...	*164.216.485*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**						

5. Kết quả định giá phần đất thương mại dịch vụ tính cho phần diện tích đợt 3 (26.500m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án	DT	1.385.820.771.490
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	1.237.005.564.038
3	**Giá trị thặng dư của phần đất TMDV**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**124.012.672.876**
4	Diện tích đất thương mại dịch vụ tính toán	Diện tích	26.500,0
5	***Đơn giá bình quân đất thương mại dịch vụ***	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**4.679.724**
	Làm tròn		**4.679.800**

Vậy đất thương mại dịch vụ (tính theo thời hạn thực hiện dự án 50 năm) là 4.679.800 đồng/m^2.

Giá đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng là 43 năm được ước tính như sau (Tính cho thời hạn sử dụng còn lại từ 26/10/2020 đến 30/10/2063 là 43 năm):

4.679.800 đồng/m^2 x 576 tháng/600 tháng = 4.024.628 đồng/m^2, làm tròn 4.024.700 đồng/m^2.

Giá thị trường ước tính đất thương mại dịch vụ (TMDV) (tính theo thời hạn còn lại 43 năm) là **4.024.700 đồng/m^2**.

VI.4.2. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 3 (87.879m^2 gồm: ODT:61.379m^2, TMDV:26.500m^2) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 3 là 2 năm.

A. Xác định giá đất ở tại đô thị (ODT:61.379m^2).

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**460.574,00**	30,91%
1.1	Đất nhà ở thương mại	367.826,00	
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*	
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*	

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00	
+	Đất nhà ở chung cư	*74.287,00*	
+	Đất nhà ở liên kế	*18.461,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất giáo dục	56.060,00	
+	Đất trường mẫu giáo	*23.571,00*	
+	Đất trường tiểu học	*21.453,00*	
+	Đất trường THCS	*11.036,00*	
2.2	Đất Y tế	31.416,00	
2.3	Đất thương mại - dịch vụ	50.632,00	
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*	
+	Đất công trình dịch vụ (Thư viện)	*5.981,00*	
+	Đất dữ trữ	*15.451,00*	
+	Đất trạm xăng hiện hữu (trong dự án)	*2.700,00*	
2.4	Đất trạm dừng nghỉ đường bộ	47.901,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**259.619,00**	17,42%
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**543.816,00**	36,50%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*	
4.5	Đất đường giao thông	*529.519,00*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	**Đất ở**	**460.574,00**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.826,00
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00
+	Đất chung cư	*74.287,00*
+	Đất nhà ở liên kế (nhà ở xã hội)	*18.461,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**116.000,00**
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**356.955,00**
4.1	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*
4.2	Đất đường giao thông	*355.253,00*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 1**	61.379,0	12.175.669	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		11,0%	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		11,0%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới. QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất OĐT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 3, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 3		61.379,0		**747.330.362.800**
I	**Đất nhà liên kế**		**61.379,0**		
1	Đường 12-15m	*Lô thường*	*12.405,0*	*10.130.000*	*125.662.650.000*
2	Đường 17-20m	*Lô thường*	*26.569,5*	*11.255.000*	*299.039.722.500*
		Lô góc	*3.970,3*	*13.506.000*	*53.622.196.500*
3	Đường 24-28m	*Lô thường*	*10.858,7*	*12.606.000*	*136.884.772.200*
		Lô góc	*3.060,8*	*15.127.000*	*46.300.721.600*
4	Đường song hành QL20-QL1A	*Lô thường*	2.800,0	*17.667.000*	*49.467.600.000*
		Lô góc	1.714,8	*21.290.000*	*36.352.700.000*

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 3 là:

747.330.362.800 đồng / 61.379m^2 = 12.175.669 đồng/m^2.

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	**1,0000**	0,9009	**0,8116**	**0,7312**
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	**33,33%**	**33,33%**
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	261.565.635.643	**274.643.917.425**	**288.376.113.296**
1	Diện tích đất bán	0	20.460	20.460	20.460
2	Đơn giá bán	12.175.669	12.784.452	13.423.675	14.094.859
B	**Tổng doanh thu**	0	261.565.635.643	**274.643.917.425**	**288.376.113.296**
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	0	**235.644.716.795**	**222.907.164.536**	**210.858.128.615**
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*669.410.009.947*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	460.574,00
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
3	Đất trạm xử lý nước thải	1.702,00
	Tổng cộng	**488.776,00**

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	Chi phí XD CSHT	644.507.788.918	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m2)	671.342	

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
b	Tổng diện tích khu đất (m2).	960.029	
2	Diện tích đất thương phẩm (m2).	488.776	
3	Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm	**1.318.616**	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 3
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	80.935.323.289
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m2)	1.318.616
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m2).	61.379,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022
		0	1
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 3**	40.467.661.645	40.467.661.645
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**40.467.661.645**	**40.872.338.261**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
1	**Chỉ số hiện giá**	**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	40.467.661.645	40.872.338.261	0	0
3	**Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng**	*0*	*13.078.281.782*	*13.732.195.871*	*14.418.805.665*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)**	*8.093.532.329*	*8.174.467.652*	*0*	*0*
5	**Tổng chi phí**	*48.561.193.974*	*62.125.087.695*	*13.732.195.871*	*14.418.805.665*
6	**Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)**	*48.561.193.974*	*55.968.547.473*	*11.145.358.227*	*10.542.906.431*
7	**Tổng hiện giá chi phí về năm 0**	*126.218.006.104*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện tích đợt 3 (61.379m^2) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 3 của dự án	DT	669.410.009.947
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	126.218.006.104
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 3 của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**452.660.003.203**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	61.379,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 3 của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**7.374.835**
	Làm tròn		**7.374.900**

B. Xác định giá đất thương mại dịch vụ (TMDV:26.500m²):

Phần đất xây dựng trung tâm thương mại với diện tích quy hoạch là 26.500m²

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng trung tâm thương mại. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng, trung tâm thương mại và hoạt động là 50 năm.

*** Nhận xét:** Khu đất xây dựng trung tâm thương mại cần định giá đã có quy hoạch sơ bộ về số tầng cao tối đa là 8 tầng, mật độ xây dựng 50%. Vì vậy việc áp dụng phương pháp thặng dư là đủ cơ sở để thực hiện.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng khu đất:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m²)	Diễn giải	Ghi chú
1	Diện tích xây dựng	26.500,00		
2	Mật độ xây dựng	50%		Căn cứ bản vẽ kèm theo QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020
3	Diện tích tầng hầm (1 tầng)	13.250,00	(3)=(1)x(2)x 1 tầng	Dự kiến phát sinh tầng hầm để xe
4	Diện tích sàn xây dựng (8 tầng)	106.000,00	(4)=(1)x(2)x 8 tầng	Diện tích sàn xây dựng kinh doanh
5	Tỷ lệ diện tích SD/diện tích sàn xây dựng	90%		Tỷ lệ diện tích hành lang, lối đi chiếm tỷ lệ từ 10-30% diện tích sàn xây dựng
6	Diện tích sử dụng	95.400,00	(6)=(4)x(5)	

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT

Stt	Các chỉ tiêu	Số liệu	ĐVT
1	Đơn giá cho thuê sàn dịch vụ thương mại	1.528.800	đ/m2/năm
2	Lãi vay ngân hàng	11,0%	/năm
3	Tỷ lệ chiết khấu	11,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá thuê)	15,0%	/5 năm
5	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng,văn phòng cho thuê)	1,00%	/năm
6	CP quản lý (Chi phí quản lý, chi phí thường xuyên, chi phí quảng cáo).	5,0%	(DT trước VAT)
7	Chi phí sửa chữa, bảo trì công trình	0,09%	(TCPXD trước VAT)
8	Lợi nhuận của nhà đầu tư	20,0%	(TCPXD + giá trị đất)

3. Xác định tổng doanh thu phát triển.

3.1. Giá cho thuê sàn thương mại: Tham khảo giá thuê sàn thương mại tại khu vực định giá. Với vị trí định giá đơn vị tư vấn chọn giá thuê khu vực này là 127.400 đồng/m^2/tháng, tính cho 1 năm là 1.528.000 đồng/m^2/năm *(Chi tiết xem phụ lục 2 kèm theo báo cáo):*

3.2. Dự kiến cho thuê và doanh thu phát triển:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	1,0000	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**
1	Tỷ lệ diện tích cho thuê	0%	0%	0%	65%
2	Diện tích sàn cho thuê	0,0	0,0	0,0	62.010,0
3	Đơn giá cho thuê	1.528.800	1.528.800	1.528.800	1.528.800
4	**Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại**	0	0	0	61.620.577.200
5	Hiện giá doanh thu về năm 0	0	0	0	45.056.434.959
6	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*1.385.820.771.490*			

Tiếp theo

Stt	Năm	Từ 10/2024	Từ 10/2025	...	Từ 10/2040	...	Từ 10/2069
		đến 10/2025	đến 10/2026	...	đến 10/2041	...	đến 10/2070
		4	5	...	20	...	49
	Chỉ số hiện giá	0,6587	0,5935	...	**0,1240**	...	**0,0060**
1	Tỷ lệ diện tích cho thuê	100%	100%		100%		100%

Stt	Năm	Từ 10/2024	Từ 10/2025	...	Từ 10/2040	...	Từ 10/2069
		đến 10/2025	đến 10/2026	...	đến 10/2041	...	đến 10/2070
		4	5	...	20	...	49
2	Diện tích sàn cho thuê	95.400,0	95.400,0	...	95.400,0	...	95.400,0
3	Đơn giá cho thuê	1.528.800	1.758.120	...	2.673.881	...	5.378.129
4	**Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại**	145.847.520.000	167.724.648.000	...	255.088.224.027	...	513.073.532.843
5	Hiện giá doanh thu về năm 0	96.074.278.926	99.536.415.104	...	31.639.589.079	...	3.085.699.651
6	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**						

4. Xác định tổng chi phí phát triển.

4.1. Chi phí xây dựng hạ tầng và trung tâm thương mại.

a. Phân bổ chi phí đầu tư hạ tầng dự án theo mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại).

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 3
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	34.943.320.471
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m2)	1.318.616
2	Diện tích đất TMDV (m2).	26.500,0

b. Chi phí đầu tư xây dựng trung tâm thương mại:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng xây dựng nhà đa năng 7-10 tầng có 1 tầng hầm là 9.956.000 đồng/m^2 sàn, hệ số vùng 5 là 1,044. Tính đơn giá chưa bao gồm thuế Vat là 9.956.000 x 1,044 /1,1 = 9.449.149 đồng/m^2 sàn.

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	Đơn giá đầu tư tầng hầm (đ/m2)	9.449.149	Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng xây dựng nhà đa năng 7-10 tầng có 1 tầng hầm
2	Diện tích sàn xây dựng (m2).	13.250,0	
3	Đơn giá đầu tư xây dựng tầng 1-8 (đ/m2)	9.449.149	Căn cứ suất vốn đầu tư xây dựng xây dựng nhà đa năng 7-10 tầng có 1 tầng hầm
4	Diện tích sàn xây dựng (m2).	106.000,0	

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
5	Chi phí XD Trung tâm thương mại	1.126.811.018.250	(5)=(1)x(2) + (3)x(4)

c. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và công trình trung tâm thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền
I	Chi phí XD Công trình hạ tầng kỹ thuật	34.943.320.471
II	Chi phí XD Trung tâm thương mại (8 tầng + 1 tầng hầm)	1.126.811.018.250

d. Phân bổ chi phí hạ tầng và công trình trung tâm thương mại theo thời gian.

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023
		0	1	2
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	17.471.660.235	17.471.660.235	-
+	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	50%	50%	0%
2	**Chi phí xây dựng trung tâm thương mại**	-	-	**1.126.811.018.250**
+	Tỷ lệ thực hiện xây dựng trung tâm thương mại	0%	0%	100%
3	**Tổng cộng**	17.471.660.235	17.471.660.235	**1.126.811.018.250**
+	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010	1,020
4	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trượt giá)**	17.471.660.235	17.646.376.838	**1.149.459.919.717**

4.2. Chi phí bảo trì công trình xây dựng (phần chi phí xây dựng TTTM).

Stt	Năm	Từ 10/2020	...	Từ 10/2024	...	Từ 10/2069
		đến 10/2021	...	đến 10/2025	...	đến 10/2070
		0	...	4	...	49
1	Chi phí xây dựng trung tâm thương mại có tính yếu tố trượt giá	1.126.811.018.250	...	1.172.564.064.103	...	1.834.840.849.325
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,0000	...	1,0406	...	1,6283
3	Chi phí sửa chữa	-	...	1.055.307.658	...	1.651.356.764

4.3. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023

		0	1	2
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116
1	Chi phí xây dựng hạ tầng, trung tâm thương mại	17.471.660.235	17.646.376.838	1.149.459.919.717
2	*Chi phí thường xuyên (chi phí vận hành, quản lý, môi giới bán hàng và chi phí khác)*	*0*	*0*	*0*
3	Chi phí sửa chữa, bảo trì công trình	*0*	*0*	*0*
4	Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)	*3.494.332.047*	*3.529.275.368*	*229.891.983.943*
5	Tổng chi phí	*20.965.992.282*	*21.175.652.205*	*1.379.351.903.660*
6	*Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)*	*20.965.992.282*	*19.077.164.149*	*1.119.512.948.349*
7	Tổng hiện giá chi phí về năm 0	*1.236.463.153.820*		

Tiếp theo

Stt	Năm	Từ 10/2023	Từ 10/2024	...	Từ 10/2040	...	Từ 10/2069
		đến 10/2024	đến 10/2025	...	đến 10/2041	...	đến 10/2070
		3	4	...	20	...	49
	Chỉ số hiện giá	0,7312	0,6587	...	0,1240	...	0,0060
1	Chi phí xây dựng hạ tầng, trung tâm thương mại	0	0	...	0	...	0
2	*Chi phí thường xuyên (chi phí vận hành, quản lý, môi giới bán hàng và chi phí khác)*	*3.081.028.860*	*7.292.376.000*		*12.754.411.201*		*25.653.676.642*
3	Chi phí sửa chữa, bảo trì công trình	*0*	*1.055.307.658*	...	*1.237.431.223*	...	*1.651.356.764*
4	Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)	*0*	*0*	...	*0*	...	*0*
5	Tổng chi phí	*3.081.028.860*	*8.347.683.658*	...	*13.991.842.425*	...	*27.305.033.407*
6	*Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)*	*2.252.821.748*	*5.498.877.788*	...	*1.735.462.883*	...	*164.216.485*
7	Tổng hiện giá chi phí về năm 0						

5. Kết quả định giá phần đất thương mại dịch vụ tính cho phần diện tích đợt 3 (26.500m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án	DT	1.385.820.771.490
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	1.236.463.153.820
3	**Giá trị thặng dư của phần đất TMDV**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**124.464.681.392**
4	Diện tích đất thương mại dịch vụ tính toán	Diện tích	26.500,0
5	***Đơn giá bình quân đất thương mại dịch vụ***	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**4.696.780**
	Làm tròn		**4.696.800**

Vậy đất thương mại dịch vụ (tính theo thời hạn thực hiện dự án 50 năm) là 4.696.800 đồng/m^2.

Giá đất thương mại dịch vụ thời hạn sử dụng là 43 năm được ước tính như sau (Tính cho thời hạn sử dụng còn lại từ 26/10/2020 đến 30/10/2063 là 43 năm):

4.696.800 đồng/m^2 x 576 tháng/600 tháng = 4.039.248 đồng/m^2, làm tròn 4.039.300 đồng/m^2.

Giá thị trường ước tính đất thương mại dịch vụ (TMDV) (tính theo thời hạn còn lại 43 năm) là 4.024.700 đồng/m^2.

VI.4.3. Kết quả chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 3 thuộc giai đoạn 3 của dự án tại thời điểm định giá.

Stt	Đợt giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính	MĐSD	Diện tích (m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 (đồng/m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 (đồng/m^2)	Chênh lệch đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
			(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(1)x(4)
1	Đợt 3 (đóng tiền giai đoạn 3)	OĐT	61.379,00	7.357.800	7.374.900	17.100	1.049.580.900
2		TMDV	26.500,00	4.024.700	4.039.300	14.600	386.900.000

VI.5. Xác định chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 4 thuộc giai đoạn 2 phát sinh của dự án tại thời điểm định giá.

Ghi chú: Các chỉ tiêu áp dụng trong tính toán giá trị chênh lệch giá đất thị trường

tương tự như mục VI.1.2 (xác định giá đất thị trường đất ở tại đô thị tính cho phần diện tích còn lại đợt cuối thuộc 3 giai đoạn 4,5,6 của dự án) bao gồm: Giá bán đất, lãi vay ngân hàng, tỷ lệ chiết khấu, tỷ lệ tăng giá bán hằng năm, tỷ lệ tăng giá chi phí xây dựng hạ tầng hằng năm.

VI.5.1. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 4 (ODT:38.128m^2) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 2 phát sinh là 2 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**455.743,70**	30,59%
1.1	Đất nhà ở liên kế	*243.398,00*	
1.2	Đất nhà ở biệt thự	*142.851,70*	
1.3	Đất nhà ở chung cư	*69.494,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất thương mại dịch vụ	26.500,00	
2.2	Đất bệnh viện	*31.416,00*	
2.3	Đất công trình dịch vụ	*5.981,00*	
2.4	Đất trường học	*56.060,00*	
2.5	Đất chợ	15.451,00	
2.6	Đất khu thương mại	47.901,00	
2.7	Đất trạm xăng hiện hữu	2.700,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**247.622,00**	16,62%
3.1	Đất Cây xanh	*104.003,00*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**560.643,30**	37,63%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất đường giao thông	*548.048,30*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	**Đất ở**	**455.743,70**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.676,70
+	Đất nhà ở liên kế	*243.398,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*124.278,70*
1.2	Nhà ở xã hội	88.067,00
+	Đất chung cư	*69.494,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*18.573,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**104.003,00**
3.1	Đất Cây xanh	*104.003,00*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**373.782,30**
4.1	Đất đường giao thông	*373.782,30*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 2 phát sinh**	38.128,0	11.184.331	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		**11,0%**	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		**11,0%**	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới. QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất OĐT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 2 phát sinh, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân theo tuyến đường.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 2 phát sinh		38.128,0		426.436.168.000
I	**Đất nhà liên kế**		17.964,0		
1	Đường 12-15m	Lô thường	11.115,0	10.130.000	112.594.950.000
		Lô góc	787,0	12.155.000	9.565.985.000
2	Đường 17-20m	Lô thường	3.705,0	11.255.000	41.699.775.000
		Lô góc	263,0	13.506.000	3.552.078.000
3	Đường 24-28m	Lô thường	880,0	12.606.000	11.093.280.000
		Lô góc	1.214,0	15.127.000	18.364.178.000
II	**Đất nhà biệt thự**		20.164,0		
1	Đường 17-20m	*Lô thường*	*15.360,0*	*10.692.000*	*164.229.120.000*
		Lô góc	*2.402,0*	*12.831.000*	*30.820.062.000*
2	Đường 24-28m	*Lô góc*	*2.402,0*	*14.370.000*	*34.516.740.000*

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 2 phát sinh là:

426.436.168.000 đồng / 38.128m^2 = **11.184.331 đồng/m^2.**

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	33,33%	33,33%
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	149.252.658.800	156.715.291.740	164.551.056.327
1	Diện tích đất bán	0	12.709	12.709	12.709
2	Đơn giá bán	11.184.331	11.743.547	12.330.725	12.947.261
B	**Tổng doanh thu**	0	149.252.658.800	156.715.291.740	164.551.056.327
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	0	134.461.854.775	127.193.646.409	120.318.314.170
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*381.973.815.354*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô

50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1.046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	455.743,70
2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
	Tổng cộng	**482.243,70**

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 1430/QĐ-UBND ngày 26/04/2018:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	**Chi phí XD CSHT**	**644.507.788.918**	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m2).	960.029	
2	Diện tích đất thương phẩm (m2).	482.244	
3	***Đơn giá trên đất thương phẩm***	**1.336.477**	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 2 phát sinh
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	50.957.208.930
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m2)	1.336.477
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m2).	38.128,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021
		đến 10/2021	đến 10/2022
		0	**1**
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 2 phát sinh**	25.478.604.465	25.478.604.465
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**25.478.604.465**	**25.733.390.509**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3

1	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
2	Chi phí xây dựng hạ tầng	25.478.604.465	25.733.390.509	0	0
3	Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng	*0*	*7.462.632.940*	*7.835.764.587*	*8.227.552.816*
4	Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi phí xây dựng)	*5.095.720.893*	*5.146.678.102*	*0*	*0*
5	Tổng chi phí	*30.574.325.358*	*38.342.701.551*	*7.835.764.587*	*8.227.552.816*
6	Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	*30.574.325.358*	*34.542.974.371*	*6.359.682.320*	*6.015.915.709*
7	Tổng hiện giá chi phí về năm 0	*77.492.897.757*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện tích đợt 4 (ODT:38.128m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 2 phát sinh của dự án	DT	381.973.815.354
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	77.492.897.757
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 2 phát sinh của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**253.734.097.998**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	38.128,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 2 phát sinh của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**6.654.797**
	Làm tròn		**6.654.800**

VI.5.2. Xác định giá đất thị trường tính cho phần diện tích đợt 4 (ODT:38.128m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Giả định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Đầu tư dự án xây dựng hạ tầng khu dân cư. Dự kiến thời gian hoàn thành xây dựng hạ tầng cho giai đoạn 2 phát sinh là 2 năm.

1. Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án:

Căn cứ Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ
1	**Đất ở**	**460.574,00**	30,91%
1.1	Đất nhà ở thương mại	367.826,00	
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*	
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*	
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00	
+	Đất nhà ở chung cư	*74.287,00*	
+	Đất nhà ở liên kế	*18.461,00*	
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**186.009,00**	12,48%
2.1	Đất giáo dục	56.060,00	
+	Đất trường mẫu giáo	*23.571,00*	
+	Đất trường tiểu học	*21.453,00*	
+	Đất trường THCS	*11.036,00*	
2.2	Đất Y tế	31.416,00	
2.3	Đất thương mại - dịch vụ	50.632,00	
+	Đất trung tâm thương mại	*26.560,00*	
+	Đất công trình dịch vụ (Thư viện)	*5.981,00*	
+	Đất dữ trữ	*15.451,00*	
+	Đất trạm xăng hiện hữu (trong dự án)	*2.700,00*	
2.4	Đất trạm dừng nghỉ đường bộ	47.901,00	
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**259.619,00**	17,42%
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*	
3.2	Đất Công viên VH -TDTT	*143.619,00*	
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**543.816,00**	36,50%
4.1	Đất bến xe	*10.523,00*	
4.2	Đất trạm tăng áp trong dự án	*1.855,00*	
4.3	Đất đài nước	*217,00*	
4.4	Đất trạm xử lý nước thải	*1.762,00*	
4.5	Đất đường giao thông	*529.519,00*	
V	**Đất khác**	**39.982,00**	2,68%
5.1	Đất huyện đội	*39.982,00*	
	Tổng diện tích toàn khu:	**1.490.000,00**	**100,00%**

Căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định số 3513/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh.

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	**Đất ở**	**460.574,00**
1.1	Đất nhà ở kinh doanh	367.826,00

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
+	Đất nhà ở liên kế	*336.540,00*
+	Đất nhà ở biệt thự	*31.286,00*
1.2	Nhà ở xã hội	92.748,00
+	Đất chung cư	*74.287,00*
+	Đất nhà ở liên kế (nhà ở xã hội)	*18.461,00*
2	**Đất công trình công cộng - DVĐT**	**26.500,00**
+	Đất trung tâm thương mại	*26.500,00*
3	**Đất cây xanh - Công viên**	**116.000,00**
3.1	Đất Cây xanh	*116.000,00*
4	**Đất hệ thống hạ tầng kỹ thuật**	**356.955,00**
4.1	Đất trạm xử lý nước thải	*1.702,00*
4.2	Đất đường giao thông	*355.253,00*
	Tổng diện tích toàn khu:	**960.029,00**

2. Các giả định trong phương pháp thặng dư:

Stt	Các chỉ tiêu	Diện tích (m^2)	Giá bán và các số liệu khác	ĐVT
I	**Giai đoạn 1**	38.128,0	11.184.331	
II	**Các chỉ tiêu khác**			
1	Lãi vay ngân hàng		11,0%	/năm
2	Tỷ lệ chiết khấu		11,0%	/năm
3	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (giá bán)		5,0%	/năm
4	Tỷ lệ tăng giá hàng năm là (chi phí xây dựng hạ tầng)		1,00%	/năm
5	CP quản lý, bán (hoa hồng môi giới, QC...).		5,0%	/ Doanh thu
6	Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn)		20%	/Chi phí xây dựng + giá trị khu đất

3. Xác định tổng doanh thu phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế:

3.1. Giá bán đất OĐT tại khu đất định giá (xem tại mục VI.1.2).

(chi tiết xem phụ lục 1 kèm theo báo cáo định giá)

Giai đoạn 2 phát sinh, diện tích đất theo tuyến đường và đơn giá đất bình quân.

Stt	Danh mục	Lợi thế	Diện tích (m2)	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Thành tiền (đồng)
	Giai đoạn 2 phát sinh		38.128,0		426.436.168.000
I	Đất nhà liên kế		17.964,0		

1	Đường 12-15m	Lô thường	11.115,0	10.130.000	112.594.950.000
		Lô góc	787,0	12.155.000	9.565.985.000
2	Đường 17-20m	Lô thường	3.705,0	11.255.000	41.699.775.000
		Lô góc	263,0	13.506.000	3.552.078.000
3	Đường 24-28m	Lô thường	880,0	12.606.000	11.093.280.000
		Lô góc	1.214,0	15.127.000	18.364.178.000
II	**Đất nhà biệt thự**		**20.164,0**		
1	Đường 17-20m	Lô thường	15.360,0	10.692.000	164.229.120.000
		Lô góc	2.402,0	12.831.000	30.820.062.000
2	Đường 24-28m	Lô góc	2.402,0	14.370.000	34.516.740.000

=> Đơn giá bán đất bình quân của giai đoạn 2 phát sinh là:

426.436.168.000 đồng / 38.128m^2 = **11.184.331 đồng/m^2**.

3.2. Dự kiến doanh thu phát triển phần đất ở dự án:

Stt	Năm	Từ 10/2020	Từ 10/2021	Từ 10/2022	Từ 10/2023
		đến 10/2021	đến 10/2022	đến 10/2023	đến 10/2024
		0	1	2	3
	Chỉ số hiện giá	1,0000	0,9009	**0,8116**	**0,7312**
	Tỷ lệ bán thành phẩm		33,33%	**33,33%**	**33,33%**
A	**Doanh thu từ đất ở kinh doanh**	0	149.252.658.800	**156.715.291.740**	**164.551.056.327**
1	Diện tích đất bán	0	12.709	12.709	12.709
2	Đơn giá bán	11.184.331	11.743.547	12.330.725	12.947.261
B	**Tổng doanh thu**	0	149.252.658.800	**156.715.291.740**	**164.551.056.327**
C	**Hiện giá doanh thu về năm 0**	0	134.461.854.775	**127.193.646.409**	**120.318.314.170**
D	**Tổng hiện giá doanh thu về năm 0**	*381.973.815.354*			

4. Xác định tổng chi phí phát triển từ phần đất nhà ở biệt thự và nhà liên kế.

4.1. Chi phí đầu tư hạ tầng thực hiện dự án:

a. Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị:

Theo Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của bộ xây dựng về suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, quy mô 50-100ha có suất vốn đầu tư là 7.060 triệu đồng/ha, tương đương 706.000 đồng/m^2, hệ số vùng 5 là 1,046. Tính đơn giá đầu tư hạ tầng chưa bao gồm thuế Vat là 706.000 x 1,046 /1,1 = 671.342 đồng/m^2.

Bảng tổng hợp chi phí xây dựng hạ tầng, diện tích đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020 là:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m^2)
1	Đất ở	460.574,00

2	Đất công trình công cộng (Đất trung tâm thương mại)	26.500,00
3	Đất trạm xử lý nước thải	1.702,00
	Tổng cộng	**488.776,00**

Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020:

Stt	Các chỉ tiêu	Thành tiền	Diễn giải
1	**Chi phí XD CSHT**	**644.507.788.918**	(1)=(1.a)x(1.b)
a	Đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích (đ/m2)	671.342	
b	Tổng diện tích khu đất (m2).	960.029	
2	**Diện tích đất thương phẩm (m2).**	488.776	
3	**Đơn giá chi phí đầu tư hạ tầng trên đất thương phẩm**	**1.318.616**	(3)=(1)/(2)

b. Phân bổ chi phí hạ tầng theo diện tích đất ở biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Các chỉ tiêu	Giai đoạn 2ps
	Chi phí XD hạ tầng khu đô thị: (1)x(2)	50.276.185.770
1	Đơn giá đầu tư hạ tầng (đ/m^2)	1.318.616
2	Diện tích đất ở kinh doanh (m^2).	38.128,0

c. Phân bổ chi phí hạ tầng theo thời gian xây dựng: Đất xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế thương mại.

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022
		0	1
	Tỷ lệ thực hiện xây dựng hạ tầng	**50,00%**	**50,00%**
1	**Chi phí xây dựng hạ tầng Giai đoạn 2 phát sinh**	25.138.092.885	25.138.092.885
2	Tỷ lệ tăng giá hằng năm	1,000	1,010
3	**Tổng chi phí (tính tới yếu tố trược giá)**	**25.138.092.885**	**25.389.473.814**

4.2. Hiện giá chi phí phát triển

Stt	Năm	Từ 10/2020 đến 10/2021	Từ 10/2021 đến 10/2022	Từ 10/2022 đến 10/2023	Từ 10/2023 đến 10/2024
		0	1	2	3
1	**Chỉ số hiện giá**	**1,0000**	**0,9009**	**0,8116**	**0,7312**
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng**	25.138.092.885	25.389.473.814	0	0
3	**Chi phí quản lý, quảng cáo, tiếp thị, bán hàng**	*0*	*7.462.632.940*	*7.835.764.587*	*8.227.552.816*
4	**Lợi nhuận nhà đầu tư hiện giá (tính trên chi**	*5.027.618.577*	*5.077.894.763*	*0*	*0*

	phí xây dựng)				
5	Tổng chi phí	*30.165.711.462*	*37.930.001.517*	*7.835.764.587*	*8.227.552.816*
6	Hiện giá chi phí về năm 0 (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	*30.165.711.462*	*34.171.172.537*	*6.359.682.320*	*6.015.915.709*
7	Tổng hiện giá chi phí về năm 0	*76.712.482.028*			

5. Kết quả định giá phần đất ở nhà biệt thự và nhà liên kế tính cho phần diện tích đợt 4 (ODT:38.128m²) của dự án Căn cứ Quyết định điều chỉnh quy hoạch số 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Kết quả dự án:

Cách tính: Vđất = DT - (CP+20%Vđất) => Vđất = (DT-CP)/(1+20%)

Stt	*Khoản mục*	Ký hiệu	*Giá trị*
1	Tổng doanh thu dự án phần đất ở giai đoạn 2 phát sinh của dự án	DT	381.973.815.354
2	Tổng chi phí phát triển (chưa tính lợi nhuận nhà đầu tư tính trên giá trị khu đất)	CP	76.712.482.028
3	**Giá trị thặng dư của phần đất ODT nhà biệt thự, liên kế giai đoạn 2 phát sinh của dự án**	Vđất= (DT-CP)/(1+20%)	**254.384.444.438**
4	Tổng diện tích đất ở thương phẩm	Diện tích	38.128,0
5	***Đơn giá bình quân đất ở xây nhà biệt thự, liên kế* giai đoạn 2 phát sinh của dự án**	Đơn giá đất = Vđất/Diện tích	**6.671.854**
	Làm tròn		**6.671.900**

VI.5.3. Kết quả chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần đất đã đóng tiền sử dụng đất đợt 4 thuộc giai đoạn 2 phát sinh của dự án tại thời điểm định giá.

Stt	Đợt giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính	MĐSD	Diện tích (m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017 (đồng/m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 (đồng/m^2)	Chênh lệch đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
			(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(1)x(4)
1	Đợt 4 (đóng tiền giai đoạn 2 phát sinh)	ODT	38.128,00	6.654.800	6.671.900	17.100	651.988.800

VII. Kết quả định giá và các điều kiện kèm theo:

VII.1. Kết quả định giá:

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá Công ty CP Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đưa ra giá thị trường của TSĐG như sau:

1. Giá đất thị trường thời điểm định giá (ngày 26/10/2020 căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020), tính toán cho phần diện tích đất còn lại (đợt 5 thuộc giai đoạn 4,5,6) của dự án:

Đất ở tại đô thị thuộc dự án KDC A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây và xã bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất:

Tên tài sản	Diện tích (m^2)	Đơn giá đất theo quyết định UBND (đồng/m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)	Chênh lệch	
					Đơn giá (đ/m^2)	Tỷ lệ (%)
Đất ở tại đô thị phần diện tích đợt cuối	148.933	4.531.708	7.009.600	1.043.960.756.800	2.477.892	54,68%

2. Chênh lệch giá đất thị trường (do điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500) cho phần diện tích đất đã đóng tiền sử dụng đất của dự án tại thời điểm định giá (ngày 26/10/2020 căn cứ Quyết định số 3963/QĐ-UBND ngày 26/10/2020):

Đất ở và đất thương mại dịch vụ tại đô thị thuộc dự án KDC A1-C1 tại thị trấn Dầu Giây và xã bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất:

Stt	Đợt giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính	MĐSD	Diện tích (m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch cũ (đồng/m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch mới (đồng/m^2)	Chênh lệch đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
			(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(1)x(4)
1	**Đợt 1 (đóng tiền giai đoạn 1)**			QĐ 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	OĐT	66.146	7.545.200	7.562.300	17.100	1.131.096.600
2	**Đợt 2 (đóng tiền giai đoạn 2)**			QĐ 6075/QĐ-UBND ngày 12/11/2014	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	OĐT	53.240	8.185.300	8.202.400	17.100	910.404.000
3	**Đợt 3 (đóng tiền giai đoạn 3)**			QĐ 3867/QĐ-UBND ngày 19/10/2017	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày 16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	OĐT	61.379	7.357.800	7.374.900	17.100	1.049.580.900
+	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 43 năm)	TMDV	26.500	4.024.700	4.039.300	14.600	386.900.000
4	**Đợt 4 (đóng tiền giai đoạn 2 phát**			QĐ 3867/QĐ-UBND ngày	QĐ 2020/QĐ-UBND ngày		

Stt	Đợt giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính	MĐSD	Diện tích (m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch cũ (đồng/m^2)	Đơn giá căn cứ QĐ quy hoạch mới (đồng/m^2)	Chênh lệch đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
	sinh)			19/10/2017	16/06/2020		
+	Đất ở tại đô thị	ODT	38.128	6.654.800	6.671.900	17.100	651.988.800
	Tổng cộng						**4.129.970.300**

3. Tổng hợp kết quả:

Stt	Tên tài sản	Thành tiền (đồng)
1	**Đất ở tại đô thị tính cho phần diện tích đất còn lại của dự án (đợt 5 thuộc giai đoạn 4,5,6)**	1.043.960.756.800
2	**Phần chênh lệch (gồm đất ở tại đô thị và đất thương mại dịch vụ của phần diện tích đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính)**	4.129.970.300
	Tổng cộng	**1.048.090.727.100**

VII.2. Điều kiện kèm theo kết quả định giá:

- Mức giá trên là giá thị trường cho quyền sử dụng đất thuộc dự án tại thị trấn Dầu Giây và xã Bàu Hàm 2, có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật được mô tả chi tiết tại mục IV của báo cáo này, theo yêu cầu định giá của Chi cục quản lý đất đai tỉnh Đồng Nai tại thời điểm và địa điểm định giá.

- Các số liệu về tài sản Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới căn cứ vào hồ sơ do khách hàng cung cấp và kết hợp với khảo sát thực tế tại hiện trường dưới sự hướng dẫn của khách hàng.

Thẩm định viên về giá

HỒ NGUYỄN NGỌC PHƯƠNG
Thẻ TĐV số: IX14.1177

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THẾ HỆ MỚI

NGUYỄN CÔNG TIẾN
Thẻ TĐV số: I05025

PHỤ LỤC 1 KÈM THEO BÁO CÁO

(Số 324/BC-THM, ngày 14/10/2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới).

I. Xác định giá trị lô đất xây dựng nhà liên kế đường 17m - 20m (cả lề) và đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 nằm trong dự án Khu dân cư đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh.

1. Khảo sát, thu thập thông tin.

Nhận xét:

Khảo sát khu vực xung quanh vị trí định giá có nhiều trường hợp chuyển nhượng là đất ở tại đô thị. Do đó, tổ thẩm định tiến hành khảo sát giá đất ở tại đô thị thuộc khu vực lân cận có điều kiện khá tương đồng để làm thông tin so sánh điều chỉnh và ước tính mức giá cho tài sản cần thẩm định.

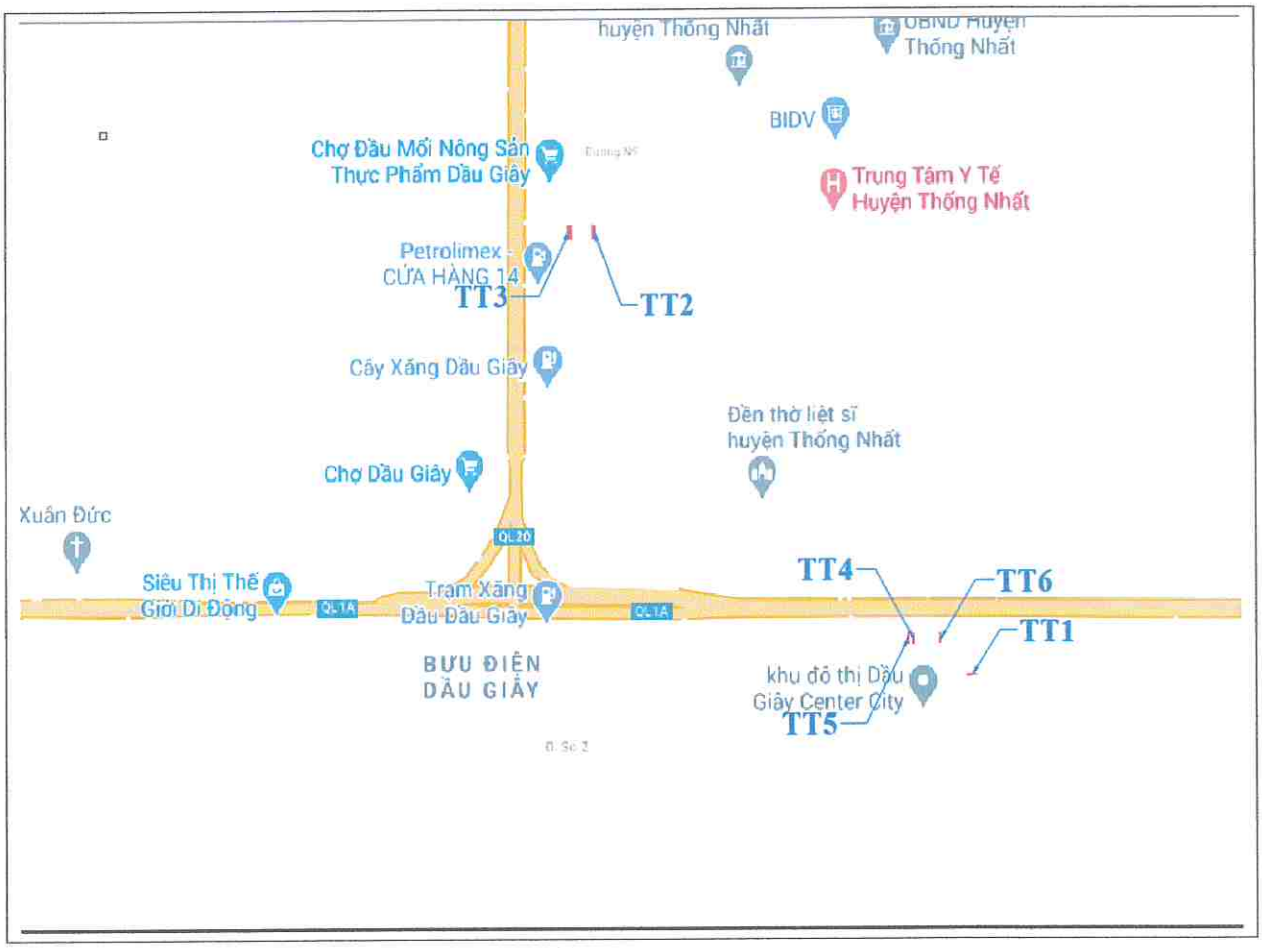
Sau khi rà soát các trường hợp chuyển nhượng trong khoảng thời gian 2 năm so với thời điểm định giá tại các khu vực lân cận tài sản định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới đã chọn điều tra 6 trường hợp chuyển nhượng làm tài sản so sánh xác định giá đất ở tại đô thị (phiếu điều tra 1,2,3,4,5,6); mức giá chuyển nhượng từ (11.200.000 – 18.000.000) đồng/m^2.

Cụ thể như sau:

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
1	Phiếu điều tra số 1: + Người được điều tra: La Văn Bình. + Vị trí đất: Nằm trong dự án KDC A1-C1. + Địa chỉ: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.	Số thửa	301	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 07/2020
		Tờ bản đồ	18	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.250.000.000
		Diện tích đất	110,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.250.000.000
		Đ/c thửa đất	Thị trấn Giầu Dây	Đơn giá đất ODT (đ/m^2)	11.363.636
2	Phiếu điều tra số 2: + Người được điều tra: Nguyễn Duy Cu. + Vị trí đất: Nằm trong dự án KDC A1-C1. + Địa chỉ: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.	Số thửa	241	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 02/2020
		Tờ bản đồ	12	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.120.000.000
		Diện tích đất	100,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.120.000.000

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
		Đ/c thửa đất	Thị trấn Giầu Dây	Đơn giá đất ODT (đ/m^2)	11.200.000
3	Phiếu điều tra số 3: + Người được điều tra: Nguyễn Đình Nhường. + Vị trí đất: Nằm trong dự án KDC A1-C1. + Địa chỉ: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.	Số thửa	246	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 02/2020
		Tờ bản đồ	12	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.120.000.000
		Diện tích đất	100,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.120.000.000
		Đ/c thửa đất	Thị trấn Giầu Dây	Đơn giá đất ODT (đ/m^2)	11.200.000
4	Phiếu điều tra số 4: + Người được điều tra: Nguyễn Văn Dũng. + Vị trí đất: Tiếp giáp đường song hành Quốc lộ 1A. + Địa chỉ: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.	Số thửa	68	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 11/2019
		Tờ bản đồ	18	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.750.000.000
		Diện tích đất	100,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.750.000.000
		Đ/c thửa đất	Thị trấn Giầu Dây	Đơn giá đất ODT (đ/m^2)	17.500.000
5	Phiếu điều tra số 5: + Người được điều tra: Nguyễn Văn Dũng. + Vị trí đất: Tiếp giáp đường song hành Quốc lộ 1A. + Địa chỉ: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.	Số thửa	66	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 11/2019
		Tờ bản đồ	18	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.750.000.000
		Diện tích đất	100,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.750.000.000
		Đ/c thửa đất	Thị trấn Giầu Dây	Đơn giá đất ODT (đ/m^2)	17.500.000
6	Phiếu điều tra số 6: + Người được điều tra: Lê Thị Thu Hà. + Vị trí đất: Tiếp	Số thửa	78	Thời điểm chuyển nhượng:	tháng 12/2019
		Tờ bản đồ	18	Giá BĐS chuyển nhượng:	1.800.000.000

Stt	Nguồn thông tin, vị trí thửa đất	Đặc điểm thửa đất		Thông tin về giá	
	giáp đường song hành Quốc lộ 1A. + Địa chỉ: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất.	Diện tích đất	100,0	Giá trị tài sản trên đất	0
		Hình dáng	Vuông vức	CP chuyển MĐSD đất	0
		MĐSD	ODT	Giá trị đất	1.800.000.000
		Đ/c thửa đất	Thị trấn Giầu Dây	Đơn giá đất ODT (đ/m^2)	18.000.000



Sơ đồ vị trí các TSSS:

2. Ước tính giá trị thị trường tại vị trí tài sản định giá.

2.1. Ước tính giá đất thị trường đất ở đô thị xây dựng nhà liên kế tiếp giáp đường 17m – 20m (cả lề) nằm trong dự án Khu dân cư đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực lân cận tài sản định giá trong 2 năm trở lại thời điểm định giá, công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (theo phiếu điều tra 01, 02, 03) có vị trí và các điều kiện khá tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	TT1	TT2	TT3
1	**Mục đích sử dụng**	ODT	ODT	ODT	ODT
2	**Giao thông**	Tiếp giáp đường rộng 17m-20m (cả lề)	Tiếp giáp đường rộng 18m (cả lề)	Tiếp giáp đường rộng 18m (cả lề)	Tiếp giáp đường rộng 18m (cả lề)
3	**Thời điểm chuyển nhượng**		tháng 07/2020	tháng 02/2020	tháng 02/2020
4	**Diện tích (m^2)**	*100,0*	*110,0*	*100,0*	*100,0*
5	**Hình dáng**	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
6	**Tài sản gắn liền với đất**	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	**Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất**	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	**Giá trị đất chuyển nhượng**		1.250.000.000	1.120.000.000	1.120.000.000
9	**Giá đất chuyển nhượng**		**11.363.636**	**11.200.000**	**11.200.000**

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Tài sản định giá và các tài sản so sánh tương đồng, vì vậy Tổ thẩm định không điều chỉnh theo các yếu tố so sánh.

*** Ước tính giá của thửa đất cần định giá:**

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	TT1	TT2	TT3
1	**Diện tích (m^2)**	*100,0*	*110,0*	*100,0*	*100,0*
2	**Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)**		1.250.000.000	1.120.000.000	1.120.000.000
3	**Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)**		11.363.636	11.200.000	11.200.000
4	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**		Tài sản định giá và các tài sản so sánh tương đồng, vì vậy Tổ thẩm định không điều chỉnh theo các yếu tố so sánh		
5	**Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh**		11.363.636	**11.200.000**	**11.200.000**

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{11.363.636 + 11.200.000 + 11.200.000}{3} = 11.254.545 \text{ đồng/m}^2$$

làm tròn 11.255.000 đồng/m^2

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT1	-0,96%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT2	0,49%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT3	0,49%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** tổ thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất ODT xây dựng nhà liên kế tại vị trí tài sản thẩm định giá là **11.255.000 đồng/m²** là phù hợp.

2.2. Ước tính giá đất thị trường đất ở đô thị xây dựng nhà liên kế tiếp giáp đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 nằm trong dự án Khu dân cư đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh.

Khảo sát thị trường, thu thập thông tin giá đất thị trường tại khu vực lân cận tài sản định giá trong 2 năm trở lại thời điểm định giá, công ty chọn 3 trường hợp chuyển nhượng thành công của 03 thửa đất (theo phiếu điều tra 04, 05, 06) có vị trí và các điều kiện khá tương đồng với tài sản định giá làm cơ sở để so sánh, điều chỉnh các yếu tố khác biệt với tài sản định giá, để xác định mức giá của tài sản định giá.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh.

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	TT4	TT5	TT6
1	**Mục đích sử dụng**	ODT	ODT	ODT	ODT
2	**Giao thông**	Tiếp giáp đường song hành QL1A, QL20	Tiếp giáp đường song hành Quốc lộ 1A	Tiếp giáp đường song hành Quốc lộ 1A	Tiếp giáp đường song hành Quốc lộ 1A
3	**Thời điểm chuyển nhượng**		tháng 11/2019	tháng 11/2019	tháng 12/2019
4	**Diện tích (m²)**	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
5	**Hình dáng**	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
6	**Tài sản gắn liền với đất**	Đất trống	Đất trống	Đất trống	Đất trống
7	**Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất**	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
8	**Giá trị đất chuyển nhượng**		1.750.000.000	1.750.000.000	1.800.000.000

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	TT4	TT5	TT6
9	Giá đất chuyển nhượng		17.500.000	17.500.000	18.000.000

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Tài sản định giá và các tài sản so sánh tương đồng, vì vậy Tổ thẩm định không điều chỉnh theo các yếu tố so sánh.

*** Ước tính giá của thửa đất cần định giá:**

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	TT4	TT5	TT6
1	**Diện tích (m^2)**	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*
2	**Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)**		1.750.000.000	1.750.000.000	1.800.000.000
3	**Giá đất chuyển nhượng (đồng/m^2)**		17.500.000	17.500.000	18.000.000
4	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**		Tài sản thẩm định và các TSSS tương đồng nhau, vì vậy tổ thẩm định không điều chỉnh theo các yếu tố so sánh		
5	**Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh**		**17.500.000**	**17.500.000**	**18.000.000**

Xác định giá đất của thửa đất cần định giá:

$$\text{Giá đất của thửa đất cần định giá} = \frac{17.500.000 + 17.500.000 + 18.000.000}{3} = 17.666.667 \text{ đồng/m}^2$$

làm tròn 17.667.000 đồng/m^2

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch thửa đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT4	0,95%	<10%
2	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT5	0,95%	<10%
3	Chênh lệch của thửa đất định giá so với TT6	-1,85%	<10%

Giá đất của thửa đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các giá đất ước tính không quá 10%.

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** tổ thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị thị trường đất ODT xây dựng nhà liên kế tại vị trí tài sản thẩm định giá là **17.667.000 đồng/m^2** là phù hợp.

II. Hệ số điều chỉnh các tuyến đường, lô góc, lô biệt thự:

1. Hệ số điều chỉnh thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền (lô góc):

- Tham khảo bảng giá dự án Mega City 2 – Phú Hội, dự án Richland City – Hiệp Phước của công ty cổ phần địa ốc Kim Oanh.

Vị trí	TH11-3 (lô thường) 17m		TH11-30 (lô góc) 17m		Tỷ lệ (%)
Mega City 2	Giá bán (đồng)	707.500.000	Giá bán (đồng)	1.170.750.000	116,2%
	Diện tích (m^2)	105,0	Diện tích (m^2)	149,5	
	Đơn giá (đ/m^2)	6.738.095	Đơn giá (đ/m^2)	7.831.104	

Vị trí	B-VIII-25 (lô thường) 14m		B-VIII-26 (lô góc) 14m		Tỷ lệ (%)
Dự án Richland City	Giá bán (đồng)	437.850.000	Giá bán (đồng)	622.160.000	110,0%
	Diện tích (m^2)	125,1	Diện tích (m^2)	161,6	
	Đơn giá (đ/m^2)	3.500.000	Đơn giá (đ/m^2)	3.850.000	

- Đơn vị tư vấn tham khảo dự án Khu dân cư Long Hưng do Liên hiệp HTX Dịch vụ Nông nghiệp Tổng hợp Đồng Nai (DONACOOP) làm chủ đầu tư, hệ số điều chỉnh cho thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường (lô góc) so với thửa đất chuẩn (lô thường) được công ty đưa ra là 1,2.

2. Hệ số điều chỉnh thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền (trước – sau):

- Tham khảo giá rao bán của các thửa đất vào thời điểm hiện tại thuộc khu dân cư Long Hưng, được kết quả như sau:

Vị trí	Tờ 11 thửa 2529 (lô thường)		Tờ 11 thửa 2546 (lô 2 mặt tiền trước - sau)		Tỷ lệ (%)
Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng	Giá rao bán (đồng)	1.500.000.000	Giá rao bán (đồng)	1.480.000.000	104,7%
	Diện tích (m^2)	108,3	Diện tích (m^2)	102,1	
	Đơn giá (đ/m^2)	13.850.416	Đơn giá (đ/m^2)	14.495.593	

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Hệ Mới chọn mức tỷ lệ giữa thửa đất tiếp giáp 2 mặt tiền đường (trước - sau) so với thửa đất chuẩn (lô thường) là 1,05 làm cơ sở tính toán.

3. Hệ số điều chỉnh bề rộng mặt đường 12m-15m so với mặt đường 17m-20m:

- Tham khảo bảng giá dự án Mega City 2 – Phú Hội

Vị trí	TH15-4 đường 13m (tương đương đường 12m-15m)		TH11-3 đường 17m (tương đương đường 17m-20m)		Tỷ lệ (%)
Mega City 2	Giá bán (đồng)	634.000.000	Giá bán (đồng)	707.500.000	89,6%

Vị trí	TH15-4 đường 13m (tương đương đường 12m-15m)		TH11-3 đường 17m (tương đương đường 17m-20m)		Tỷ lệ (%)
	Diện tích (m^2)	105,0	Diện tích (m^2)	105,0	
	Đơn giá ($đ/m^2$)	6.038.095	Đơn giá ($đ/m^2$)	6.738.095	

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Hệ Mới chọn mức tỷ lệ giữa thửa đất tiếp giáp đường 12m-15m so với thửa đất tiếp giáp đường 17m-20m là 0,9 làm cơ sở tính toán.

4. Hệ số điều chỉnh bề rộng mặt đường 24m-28m so với mặt đường 17m-20m:

- Tham khảo bảng giá dự án Mega City 2 – Phú Hội

Vị trí	TH11-3 đường 17m (tương đương đường 17m-20m)		T21-14 đường 24m (tương đương đường 24m-28m)		Tỷ lệ (%)
Mega City 2	Giá bán (đồng)	707.500.000	Giá bán (đồng)	755.000.000	112,0%
	Diện tích (m^2)	105,0	Diện tích (m^2)	100,0	
	Đơn giá ($đ/m^2$)	6.738.095	Đơn giá ($đ/m^2$)	7.550.000	

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Hệ Mới chọn mức tỷ lệ giữa thửa đất tiếp giáp đường 24m-28m so với thửa đất tiếp giáp đường 17m-20m là 1,12 làm cơ sở tính toán.

5. Hệ số điều chỉnh bề rộng mặt đường 40m-42m so với mặt đường 17m-20m:

- Tham khảo giá rao bán thuộc dự án Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng.

Vị trí	Tờ 11 thửa 3357 đường 20m (tương đương đường 17m-20m)		Tờ 9 thửa 489 đường 42m (tương đường đường 40m-42m)		Tỷ lệ (%)
Khu dân cư Long Hưng tại xã Long Hưng	Giá rao bán (đồng)	1.800.000.000	Giá rao bán (đồng)	3.230.000.000	127,1%
	Diện tích (m^2)	116,7	Diện tích (m^2)	164,8	
	Đơn giá ($đ/m^2$)	15.424.165	Đơn giá ($đ/m^2$)	19.599.515	

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Hệ Mới chọn mức tỷ lệ giữa thửa đất tiếp giáp đường 40m-42m so với thửa đất tiếp giáp đường 17m-20 là 1,27 làm cơ sở tính toán.

6. Hệ số điều chỉnh lô đất xây dựng biệt thự so với lô đất xây dựng nhà liên kế:

- Tham khảo giá rao bán thuộc dự án Khu dân cư D2D xã Lộc An và Khu dân cư D2D phường Thống Nhất.

Vị trí	Lô liên kế	Tờ 3 thửa 386 (lô biệt thự)	Tỷ lệ (%)

Vị trí	Lô liên kế		Tờ 3 thửa 386 (lô biệt thự)		Tỷ lệ (%)
Khu dân cư D2D tại xã Lộc An	Giá rao bán (đồng)	1.700.000.000	Giá rao bán (đồng)	3.000.000.000	95,9%
	Diện tích (m^2)	100,0	Diện tích (m^2)	184,0	
	Đơn giá (đ/m^2)	17.000.000	Đơn giá (đ/m^2)	16.304.348	

Vị trí	tờ 49 thửa 221 (lô liên kế)		tờ 49 thửa 556 (lô biệt thự)		Tỷ lệ (%)
Khu dân cư D2D phường Thống Nhất	Giá rao bán (đồng)	6.350.000.000	Giá rao bán (đồng)	30.000.000.000	94,5%
	Diện tích (m^2)	90,0	Diện tích (m^2)	450,0	
	Đơn giá (đ/m^2)	70.555.556	Đơn giá (đ/m^2)	66.666.667	

- Qua tham khảo giá các thửa đất như trên, tỷ lệ chênh lệch giữa thửa đất xây dựng nhà biệt thự so với thửa đất xây dựng nhà liên kế từ 94,5% - 95,9%.

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Thế Hệ Mới chọn mức tỷ lệ giữa thửa đất xây dựng nhà biệt thự so với thửa đất xây dựng nhà liên kế là 0,95 làm cơ sở tính toán.

III. Kết quả:

1. Đơn giá các lô đất tiếp giáp đường 12m-15m, 17m-20m, 24m-28m, 40m-42m (cả lề):

Đvt: đồng/m^2.

Stt	Tên tài sản	Đơn giá chuẩn đường 17m	Hệ số			Đơn giá nhân hệ số	Làm tròn
			Góc, 2 mặt tiền trước - sau	Quy mô	Độ rộng đường so với đường 17m-20m		
1	Đơn giá đất nhà liên kế đường 12m-15m						
+	Lô thường	11.255.000	1	1	0,9	10.129.500	**10.130.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	1	0,9	12.155.400	**12.155.000**
2	Đơn giá đất biệt thự đường 12m-15m						
+	Lô thường	11.255.000	1	0,95	0,9	9.623.025	**9.623.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	0,95	0,9	11.547.630	**11.548.000**
3	Đơn giá đất nhà liên kế đường 17m-20m						
+	Lô thường	11.255.000	1	1	1	11.255.000	**11.255.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	1	1	13.506.000	**13.506.000**
4	Đơn giá đất biệt thự đường 17m-20m						
+	Lô thường	11.255.000	1	0,95	1	10.692.250	**10.692.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	0,95	1	12.830.700	**12.831.000**
5	Đơn giá đất nhà liên kế đường 24m-28m						

Stt	Tên tài sản	Đơn giá chuẩn đường 17m	Hệ số			Đơn giá nhân hệ số	Làm tròn
			Góc, 2 mặt tiền trước - sau	Quy mô	Độ rộng đường so với đường 17m-20m		
+	Lô thường	11.255.000	1	1	1,12	12.605.600	**12.606.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	1	1,12	15.126.720	**15.127.000**
+	Lô 2 mặt tiền trước - sau	11.255.000	1,05	1	1,12	13.235.880	**13.236.000**
6	Đơn giá đất biệt thự đường 24m-28m						
+	Lô thường	11.255.000	1	0,95	1,12	11.975.320	**11.975.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	0,95	1,12	14.370.384	**14.370.000**
+	Lô 2 mặt tiền trước - sau	11.255.000	1,05	0,95	1,12	12.574.086	**12.574.000**
7	Đơn giá đất nhà liên kế đường 40m-42m						
+	Lô thường	11.255.000	1	1	1,27	14.293.850	**14.294.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	1	1,27	17.152.620	**17.153.000**
8	Đơn giá đất biệt thự đường 40m-42m						
+	Lô thường	11.255.000	1	0,95	1,27	13.579.158	**13.579.000**
+	Lô góc	11.255.000	1,2	0,95	1,27	16.294.989	**16.295.000**
+	Lô 2 mặt tiền trước - sau	11.255.000	1,05	0,95	1,27	14.258.115	**14.258.000**

2. Đơn giá các lô đất tiếp giáp đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20 (cả lề):

Đvt: đồng/m^2.

Stt	Tên tài sản	Đơn giá chuẩn đường song hành QL1A, QL20	Hệ số			Đơn giá nhân hệ số	Làm tròn
			Góc	Quy mô	Độ rộng đường so với đường song hành QL1A, QL20		
1	Đơn giá đất nhà liên kế đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20						
+	Lô thường	17.667.000	1	1	1	17.667.000	**17.667.000**
+	Lô góc	17.667.000	1,2	1	1	21.200.400	**21.200.000**
2	Đơn giá đất biệt thự đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20						
+	Lô góc	17.667.000	1,2	0,95	1	20.140.380	**20.140.000**

3. Kết quả tổng hợp:

Stt	Loại nhà, loại đường	Đơn giá	Đvt
1	**Đất nhà liên kế**		
1.1	Đơn giá đất nhà phố đường 12m-15m		

Stt	Loại nhà, loại đường	Đơn giá	Đvt
+	Lô thường	10.130.000	đ/m^2
+	Lô góc	12.155.000	đ/m^2
1.2	Đơn giá đất nhà phố đường 17m-20m		
+	Lô thường	11.255.000	đ/m^2
+	Lô góc	13.506.000	đ/m^2
1.3	Đơn giá đất nhà phố đường 24m-28m		
+	Lô thường	12.606.000	đ/m^2
+	Lô góc	15.127.000	đ/m^2
+	Lô 2 mặt tiền trước - sau	13.236.000	đ/m^2
1.4	Đơn giá đất nhà phố đường 40m-42m		
+	Lô thường	14.294.000	đ/m^2
+	Lô góc	17.153.000	đ/m^2
1.5	Đơn giá đất nhà phố đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20		
+	Lô thường	17.667.000	đ/m^2
+	Lô góc	21.200.000	đ/m^2
2	**Đất nhà biệt thự**		
2.1	Đơn giá đất nhà phố đường 17-20m		
+	Lô thường	10.692.000	đ/m^2
+	Lô góc	12.831.000	đ/m^2
2.2	Đơn giá đất nhà phố đường 24m-28m		
+	Lô thường	11.975.000	đ/m^2
+	Lô góc	14.370.000	đ/m^2
+	Lô 2 mặt tiền trước sau	12.574.000	đ/m^2
2.3	Đơn giá đất nhà phố đường 40m-42m		
+	Lô thường	13.579.000	đ/m^2
+	Lô góc	16.295.000	đ/m^2
+	Lô 2 mặt tiền trước sau	14.258.000	đ/m^2
2.4	Đơn giá đất nhà phố đường song hành với đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 20		
+	Lô góc	20.140.000	đ/m^2

PHỤ LỤC 2 KÈM THEO BÁO CÁO

(Số 814/BC-THM, ngày 14./10./2021 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và TVĐT Xây dựng Thế Hệ Mới).

Bảng so sánh đưa ra giá sàn TM cho thuê tại khu vực định giá:

1. Khảo sát, thu thập thông tin, sử dụng phương pháp so sánh ước tính giá .

Nhận xét:

Khảo sát giá các sàn thương mại cho thuê khu vực lân cận khu đất định giá .

Cụ thể như sau:

Stt	Danh mục	Chỉ tiêu
I	TT1: Cho thuê sàn kinh doanh mặt tiền đường Nguyễn Trãi, thành phố Long Khánh (Mai loan: 0913150114)	
1	Diện tích sàn cho thuê	600 m2
2	Giá thuê trên 1 tháng	70.000.000 đồng/tháng
3	Đơn giá 1 tháng	116.667 đồng/tháng/m2 sàn
II	TT2: Cho thuê nhà mặt tiền đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, thành phố Long Khánh (Anh Lâm: 0395022722)	
1	Diện tích sàn cho thuê	462 m2
2	Giá thuê trên 1 tháng	50.000.000 đồng/tháng
3	Đơn giá 1 tháng	108.225 đồng/tháng/m2 sàn
III	TT3: Cho thuê nhà mặt tiền đường Song Hành thị trấn Trảng Bom (Thùy : 0918604400)	
1	Diện tích sàn cho thuê (tính cho sàn kinh doanh tầng 1+2)	200 m2
2	Giá thuê trên 1 tháng	20.000.000 đồng/tháng
3	Đơn giá 1 tháng	100.000 đồng/tháng/m2 sàn

2. Ước tính giá sàn TM cho thuê thị trường của tài sản định giá.

Khảo sát thị trường, thu thập các thông tin.

- Lợi thế kinh doanh: Sàn thương mại định giá (tiếp giáp đường Quốc lộ 1 và Quốc lộ 20) thuận lợi hơn sàn thương mại cho thuê tiếp giáp đường Nguyễn Trãi, đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, thành phố Long Khánh và tiếp giáp đường song hành Quốc lộ 1A, thị trấn Trảng Bom khoảng 15%.

Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các khu đất so sánh với khu đất cần định giá

a) Phân tích, so sánh để lựa chọn các yếu tố giống nhau và khác biệt giữa khu đất so sánh với khu đất cần định giá.

Kết quả phân tích cho thấy khu đất cần định giá và 03 khu sàn TM cho thuê so sánh có 01 yếu tố khác biệt về Lợi thế kinh doanh.

b) Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt giữa sàn TM cho thuê thuộc khu đất so sánh với sàn TM cho thuê thuộc khu đất cần định giá.

Điều chỉnh mức giá do yếu tố khác biệt về lợi thế kinh doanh: Sàn TM cho thuê định giá (tiếp giáp đường Quốc lộ 1 và Quốc lộ 20) thuận lợi hơn khu đất TT1 (tiếp giáp đường Nguyễn Trãi), TT2 (tiếp giáp đường Nguyễn Bỉnh Khiêm), TT3 (tiếp giáp đường song hành QL1A) 15%.

- Giá sàn TM cho thuê của khu đất cần định giá (giả định) là 100% thì Giá sàn TM cho thuê của khu đất TT1, TT2, TT3 là 85% .

+ Tỷ lệ điều chỉnh của khu đất TT1,TT2,TT3 85% là:

$$\frac{100\% - 85\%}{85\%} = 17{,}65\%$$

Ước tính giá sàn TM cho thuê cần định giá:

Stt	Yếu tố so sánh	TSĐG	TT1 (Nhà 1)	TT2 (Nhà 2)	TT3 (Nhà 3)
1	**Diện tích (m2)**		*600,0*	*462,0*	*200,0*
2	**Giá thuê (đồng/m2/năm)**		116.667	108.225	100.000
3	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**				
3.1	**Lợi thế kinh doanh**	Tiếp giáp đường Quốc lộ 1 và Quốc lộ 20	Tiếp giáp đường Nguyễn Trãi	Tiếp giáp đường Nguyễn Bỉnh Khiêm	Tiếp giáp đường song hành Quốc lộ 1 A
	Tỷ lệ	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		*17,65%*	*17,65%*	*17,65%*
	Mức điều chỉnh		20.588,24	19.098,55	17.647,06
4	**Mức giá chỉ dẫn của TSSS**		137.255	127.324	117.647
5	**Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐ:**			127.409	
6	**Làm tròn:**			127.400	

Xác định Giá sàn TM cho thuê của khu đất cần định giá:

$$\text{Giá sàn TM cho thuê của khu đất cần định giá} = \frac{137.255 + 127.324 + 117.647}{3} = \textbf{127.409 đồng/m}^2 \textbf{ làm tròn 127.400 đồng/m}^2$$

Tỷ lệ chênh lệch giữa Giá sàn TM cho thuê của khu đất cần định giá với Giá sàn TM cho thuê ước tính theo khu đất so sánh là:

Stt	Chênh lệch khu đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
1	Chênh lệch của sàn TM cho thuê định giá so với TT1	-7,17%	<10%

Stt	Chênh lệch khu đất so với tài sản so sánh	Kết quả	So sánh
2	Chênh lệch của sàn TM cho thuê định giá so với TT2	0,07%	<10%
3	Chênh lệch của sàn TM cho thuê định giá so với TT3	8,30%	<10%

Giá sàn TM cho thuê của khu đất cần định giá bảo đảm chênh lệch với các Giá sàn TM cho thuê ước tính không quá 10%.

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho TSTĐG:** Công ty thẩm định chọn mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn và là căn cứ để đưa ra giá trị sàn TM cho thuê tại vị trí tài sản định giá là **127.400 đồng/tháng/m^2 sàn** là phù hợp, tính cho 1 năm là 1.528.800 đồng/năm/m^2 sàn.

Phiếu số: 1

Mẫu số 04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...Thị trấn Dầu Giây.....

Tên người được điều tra: ....La Văn Bình.....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng[2]: ...7/2020.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng: .....1250.....triệu đồng/bất động sản.
- Giá đất chuyển nhượng: ..... triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m^2
- Nguồn thông tin: .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....48.....; thửa đất số: ....201....; diện tích:...110....m^2.
- Địa chỉ thửa đất [3]: ..Thị trấn Dầu Giây.....
- Kích thước mặt tiền: .....m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m.
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất: ..VT2.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố): Quốc lộ 1A	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:...Điện nước hoàn thiện.....
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: ..Nằm trong khu dân cư gần chợ.....
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....
- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2;

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có): .....

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:
- [1] ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.
- [2] hoặc thời điểm trúng đấu giá.

Phiếu số 2 **Mẫu số 04**

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): Thị trấn Dầu Giây

Tên người được điều tra: .....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng[2]: 02/2020
- Giá bất động sản chuyển nhượng: 1.120 triệu đồng/bất động sản.
- Giá đất chuyển nhượng: ..... triệu đồng/thửa hoặc..... đồng/m^2
- Nguồn thông tin: .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 12; thửa đất số: 241; diện tích: 100 m^2.
- Địa chỉ thửa đất [3]: Thị trấn Dầu Giây
- Kích thước mặt tiền: .....m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m.
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất: VT 2

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố): Quốc lộ 20	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Điện nước hoàn thiện
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Nằm trong Khu dân cư quy hoạch
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....
- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2;

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có): .....

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:
- [1] ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.
- [2] hoặc thời điểm trúng đấu giá.

Phiếu số...3

Mẫu số 04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ....Thị..Trấn...Dầu..Giây.....

Tên người được điều tra: ...Nguyễn..Đình...Nhường.....

- Địa chỉ[1]: .....: thời điểm chuyển nhượng[2]: ...02/2020.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng: .....1120.....triệu đồng/bất động sản.
- Giá đất chuyển nhượng: ..... triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m^2
- Nguồn thông tin: .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....12.....; thửa đất số: .....246...; diện tích:....100....m^2.
- Địa chỉ thửa đất [3]: ....Thị..Trấn...Dầu..Giây.....
- Kích thước mặt tiền: .....m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m.
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất: ...VT2.....

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố): Quốc lộ 20	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:..Điện..nước..hoàn..thiện.....
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: ..Nằm..trong..khu..dân..cư..quy..hoạch.....
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....
- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2;

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có): .....

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:
- [1] *ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.*
- [2] *hoặc thời điểm trúng đấu giá.*

Phiếu số: 4

Mẫu số 04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...Thị trấn Dầu Giây.....

Tên người được điều tra: ...Nguyễn Văn Dũng.....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng[2]: ..11../2019..

- Giá bất động sản chuyển nhượng: .....1750.....triệu đồng/bất động sản.

- Giá đất chuyển nhượng: ..... triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m^2

- Nguồn thông tin: .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....18.....; thửa đất số: ....68.....; diện tích:..100.....m^2.

- Địa chỉ thửa đất [3]: ...Thị trấn Dầu Giây.....

- Kích thước mặt tiền: .....m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m.

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.

- Vị trí đất: VT2 (tiếp giáp đường song hành QL1A)

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố): Quốc lộ 1A	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Điện nước hoàn thiện.....

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Năm.. Tây.. khu dân cư.....

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....

- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2;

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có): .....

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hà Nguyễn Ngọc Phương

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:
- *[1] ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.*
- *[2] hoặc thời điểm trúng đấu giá.*

Phiếu số: 5

Mẫu số 04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ....Thị..trấn...Dầu...Giây.....

Tên người được điều tra: ..Nguyễn...Văn...Dũng.....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng[2]: ...11/2019.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng: .....1750.....triệu đồng/bất động sản.
- Giá đất chuyển nhượng: ..... triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m^2
- Nguồn thông tin: .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....18.....; thửa đất số: ....66.....; diện tích:...100.....m^2.
- Địa chỉ thửa đất [3]: ...Thị..trấn...Dầu...Giây.....
- Kích thước mặt tiền: .....m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m.
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất: ..VT2..(Tiếp. giáp đường song hành QL1A)

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố): Quốc lộ 1A	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:..Điện..nước..hoàn..thiện.....
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: ..Nằm..trong..khu..dân..cư..quy..hoạch.....
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....
- Diện tích xây dựng: .....m^2; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: .....m^2;

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có): .....

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:
- *[1] ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.*
- *[2] hoặc thời điểm trúng đấu giá.*

Phiếu số..6

Mẫu số 04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): ...Thị trấn Dầu Giây.....

Tên người được điều tra: ...Lê Thị Thu Hà.....

- Địa chỉ[1]: .....; thời điểm chuyển nhượng[2]: ...12/2019.....
- Giá bất động sản chuyển nhượng: .....1.800.....triệu đồng/bất động sản.
- Giá đất chuyển nhượng: ..... triệu đồng/thửa hoặc.....đồng/m²
- Nguồn thông tin: .....

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: .....18.....; thửa đất số: ...78.....; diện tích:...100.....m².
- Địa chỉ thửa đất [3]: ...Thị trấn Dầu Giây.....
- Kích thước mặt tiền: .....m; kích thước chiều sâu thửa đất: .....m.
- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật □, hình bình hành □, hình vuông □, hình thang xuôi □, hình thang ngược □, hình đa giác □, hình chữ L □.
- Vị trí đất: VT2 (Thửa giáp đường song hành QL1A)

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ
Đường (phố): Quốc lộ 1A	
Ngõ (hẻm) cấp 1:	
Ngõ (hẻm) cấp 2:	
Ngõ (hẻm) cấp 3:	
Ngõ (hẻm) cấp 4:	

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Điện nước hoàn thiện.....
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Năm trong khu dân cư quy hoạch.....
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Nhà ở: Loại nhà: .....; cấp nhà: .....; năm xây dựng: .....
- Diện tích xây dựng: .....m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: .....m²;

Giấy phép xây dựng: có □, không có □.

- Tài sản khác (nếu có): .....

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

Ghi chú:
[1] ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.
[2] hoặc thời điểm trúng đấu giá.

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ NHÀ THƯƠNG MẠI

Tên xã (phường, thị trấn): ..phường..Xuân..Hòa..,..thành.phố..Long..Khánh...
Tên người được điều tra: .Châu...Mai...Loan.....
Địa chỉ [1].....; thời điểm cho thuê [2]: ..Năm..2021..
Giá cho thuê nhà:.....70.000.000.đ./tháng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Địa chỉ thửa đất: .....
- Diện tích đất: .....
- Diện nhà nhà cho thuê: ....600.m²....
- Vị trí đất: ..Vị.trí.1...đường...Nguyễn...Trãi.....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ ☑, tiếp giáp xã lộ □, Không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng: .....
- Thông tin khác (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất: Loại công trình:..nhà..đa.năng..(Thương mại) năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

- Thu nhập bình quân một năm:.....đồng/m².
- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập:.....đồng/m².
- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế):.....đồng/m².

Ngày 23 tháng 3 năm 2021

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Hồ Nguyễn Ngọc Phương

Người được điều tra
(Ký hoặc không ký)

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ NHÀ THƯƠNG MẠI

Tên xã (phường, thị trấn): ..phường...Xuân...An...,...thành...phố...Long...Khánh.....
Tên người được điều tra: .....Thái...Bách...Tường.....
Địa chỉ [1].....; thời điểm cho thuê [2]: Quý năm 2021.....
Giá cho thuê nhà:....50.000.000.đ/.tháng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Địa chỉ thửa đất: .....
- Diện tích đất: .....
- Diện nhà nhà cho thuê: ....462.m²....
- Vị trí đất: ..Vị.trí.1...đường...Nguyễn...Bỉnh...Khiêm.....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ ☑, tiếp giáp xã lộ □, Không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng: .....
- Thông tin khác (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất: Loại công trình:..Nhà..1.trệt...;
năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.
- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

- Thu nhập bình quân một năm:.....đồng/m².
- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập:.....đồng/m².
- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế):.....đồng/m².

Ngày.23.tháng...3.năm...2021

Người điều tra	**Người được điều tra**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký hoặc không ký)*
Hồ Nguyễn Ngọc Phương	

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ GIÁ THUÊ NHÀ THƯƠNG MẠI

Tên xã (phường, thị trấn): ..thị..trấn..Trảng..Bom,..huyện..Trảng..Bom..

Tên người được điều tra: ...Anh..Hoang.....

Địa chỉ [1].....; thời điểm cho thuê [2]: .....

Giá cho thuê nhà:.....20.000.000..đ/..tháng.....

1. Các thông tin về thửa đất

- Địa chỉ thửa đất: ..Số..135..đường..29/4..,..thị..trấn..Trảng.Bom.....
- Diện tích đất: .....
- Diện nhà nhà cho thuê: ..sàn..thương..mại...200m²....
- Vị trí đất: ..Vị..trí..1..đường...29/4...(.đường..song..hành..QL.1A..).....

Chi tiết: Tiếp giáp quốc lộ □, tiếp giáp tỉnh lộ □, tiếp giáp huyện lộ ☑, tiếp giáp xã lộ □, Không tiếp giáp lộ □.

- Mục đích sử dụng: .....
- Thông tin khác (nếu có): .....

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Công trình xây dựng phục vụ sản xuất: Loại công trình:..Nhà..1..trệt..4;..lầu

năm xây dựng: .....; giá trị của công trình xây dựng: .....triệu đồng.

- Tài sản khác (nếu có): .....

3. Các thông tin về thu nhập từ thửa đất

- Thu nhập bình quân một năm:.....đồng/m^2.
- Chi phí bình quân một năm để tạo ra thu nhập:.....đồng/m^2.
- Thu nhập ròng bình quân một năm (thu nhập sau thuế):.....đồng/m^2.

Ngày..23..tháng..3..năm...2021

Người điều tra	**Người được điều tra**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký hoặc không ký)*
Hồ Nguyễn Ngọc Phương	

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Họ và tên: BÙI CÔNG DANH - Sinh năm 1989

Giấy CCCD số: 079089008141 - Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

Họ và tên: PHẠM THỊ LIÊN - Sinh năm 1988

Giấy CCCD số: 066188000227 - Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.

Địa chỉ thường trú: 94 A Trương Vĩnh Ký, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Họ và tên: LA VĂN BÌNH - Sinh năm : 1968

Giấy CMND số: 270 722 442 - Nơi cấp: Công an tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ thường trú: Ấp 9/4, xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 777131, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/01/2020, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 09734, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 301 , Tờ bản đồ số: 18,
- Địa chỉ thửa đất: Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích : 110,0 m^2 (bằng chữ: Một trăm mười phẩy không mét vuông)

Trong đó: Diện tích được cấp: 110,0 m^2, Không được cấp: 0,0 m^2

- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Những hạn chế về quyền sử dụng đất : Không.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1.Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng Việt Nam).

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt

3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật không yêu cầu cơ quan chứng thực chứng nhận.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký hợp đồng.

2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất; Đồng ý nhận chuyển nhượng, không yêu cầu cơ quan chứng thực thẩm tra, xác minh.

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã đọc lại hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này. Hai bên đã đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng này.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	(Ký và ghi rõ họ tên)
Nguyễn Thị Liên	La Văn Bình

LỜI CHỨNG HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH

Ngày 22. tháng 07 năm 2020 (Bằng chữ: ngày ~~hai hai~~....., tháng bảy, năm hai ngàn không trăm hai mươi).

Tại UBND thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Tôi : Hồ Văn Thiện, là ~~Chủ tịch~~/ phó chủ tịch UBND Thị Trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Chứng thực:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được giao kết giữa:

Bên A: Ông/bà: BÙI CÔNG DANH CCCD số: 079089008141

Ông/bà: PHẠM THỊ LIÊN CCCD số: 066188000227

Bên B: Ông/bà: LA VĂN BÌNH CMND số: 270722442

- Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng.

- Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã cùng ký/điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt ông: Hồ Văn Thiềm là người tiếp nhận hồ sơ.

Hợp đồng này được lập thành 3 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ, 03 trang), cấp cho:

+ **Bên A: 1** (một) bản chính.;

+ **Bên B: 1** (một) bản chính.;

Lưu tại UBND TT: 01 (một) bản chính.

Số chứng thực: 354. quyển số : 01/2020- SCT/HĐ,GD

Công chức tư pháp

Hồ Văn Thiềm

CHỦ TỊCH

Hồ Văn Thiện

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT
Số: L8-05/HĐCN
****

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay, ngày 14. tháng 02. năm 2022., tại trụ sở Văn phòng Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất, địa chỉ 95A, đường Cách mạng tháng 8, phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, chúng tôi gồm có:

I/. Bên chuyển nhượng (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: 95A, CMT8, phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: (0251) 3.943836 Fax: (0251) 3.941024

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số: 3602041707, do Sở Kế hoạch và đầu tư cấp ngày 18/08/2009.

Tài khoản: 135704076815540 tại Ngân hàng HDBank, CN SGD Đồng Nai.

Đại diện: Ông **TRƯƠNG MINH TIẾN** Chức vụ : Giám đốc

II/. Bên nhận chuyển nhượng (gọi tắt là Bên B):

Ông: **NGUYỄN DUY CU**, Sinh năm: 01/01/1974, Quốc tịch: Việt Nam

CMND số: 251108341, ngày cấp: 02/12/2013, nơi cấp: Lâm Đồng

Bà: **NGUYỄN THỊ HUẾ MINH**, Sinh năm: 04/08/1978, Quốc tịch: Việt Nam

CMND số: 250451367, ngày cấp: 19/09/2016, nơi cấp: Lâm Đồng

Hộ khẩu thường trú: 176B Hai Bà Trưng P6, TP.Đà Lạt, Lâm Đồng.

Điện thoại: 0919 066 841

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1/ Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG 601518 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CT 09884, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 241
- Tờ bản đồ số: 12 BĐĐC
- Địa chỉ thửa đất: Khu trung tâm hành chính huyện Thống Nhất, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 100 m^2 (bằng chữ: một trăm mét vuông)

Cu Minh

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 100 m^2

+ Sử dụng chung: 0 m^2

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không

2/ Tài sản gắn liền với đất là:

Nhà phố liên kế tọa lạc trên Lô đất L8, nền số 05 có 03 tầng (01 trệt + 02 lầu + sân thượng).

Kết cấu:

- Khung sàn : bê tông cốt thép
- Mái : mái bằng BTCT
- Tường : gạch

+ Diện tích xây dựng : 90 m^2
+ Tổng diện tích sàn xây dựng : 288,2 m^2
+ Tầng cao : 03 tầng + sân thượng
+ Khoảng lùi sân trước : 0 mét
+ Khoảng lùi sân sau : 2 mét
+ Khoảng lùi bên hông : 0 mét

Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản có: Trích lục và bản vẽ thửa đất bản đồ địa chính; hồ sơ thiết kế kỹ thuật căn nhà, dự toán đã được thẩm tra, hồ sơ hoàn công.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

- Giá trị nền đất 330.000.000 đồng
- Giá trị xây dựng nhà thô 1.012.542.000 đồng

Tổng giá trị hợp đồng: 1.342.542.000 đồng

(Một tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

Giá chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm lệ phí trước bạ.

- Số tiền bên B đã thanh toán cho bên A: 1.080.000.000 đồng
- Số tiền còn lại bên B phải trả cho bên A: 262.542.000 đồng

(Hai trăm sáu mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên A khi nhận sổ hồng.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Sau khi bên B thanh toán đủ 100% tổng giá trị Hợp đồng, bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B.

2. Bên A có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và do bên B nộp.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về pháp nhân, về thửa đất và tài sản gắn liền với dất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Thực hiện đúng và đầy dủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ và sẽ không có khiến nại gì, đã biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng hồ sơ liên quan cho Bên B đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

b) Đảm bảo cho Bên B về mặt pháp lý về quyền sở hữu đất mà không có sự tranh chấp của bên thứ ba;

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

a) Cam kết đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc sở hữu và thực trạng của lô đất, đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có khiếu nại gì về nội dung hợp đồng này;

b) Thanh toán giá trị chuyển nhượng cho Bên A đúng theo điều 2 của Hợp đồng này; nộp lệ phí trước bạ, lệ phí công chứng, chi phí thiết kế và các khoản thuế và phí khác (nếu có);

c) Được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bên A chuyển giao theo quy định của Hợp đồng này;

d) Tuân thủ các Quy định quản lý khu dân cư. Trả phí sinh hoạt khi Khu dân cư hoàn chỉnh được đưa vào sử dụng bao gồm phí an ninh, chăm sóc cây xanh, chiếu sáng, xử lý nước thải, rác thải, duy tu bảo dưỡng khu phố. Mức phí này Bên A sẽ tính toán và thông báo cho Bên B (bằng văn bản) căn cứ vào thời giá và chi phí thực tế tại thời điểm khu dân cư đi vào hoạt động;

e) Không sử dụng các công trình công cộng như vỉa hè, đường nhựa, cây xanh, điện chiếu sáng vào mục đích riêng.

ĐIỀU 8
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hợp đồng này cùng với các văn bản và tài liệu liên quan đến Hợp đồng này là bộ phận kèm theo có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.

2. Hai bên đã đọc lại hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết đợp đồng này. Hai bên dã đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 05 bản, mỗi bản có 04 trang, bên A giữ 04 bản, Bên B giữ 01 bản, có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN B**
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT	
Trương Minh Tiến	Nguyễn Duy Cu
	Nguyễn Thị Huế Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT
Số: L8-10/HĐCN
****

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Hôm nay, ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Văn phòng Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất, địa chỉ 95A, đường Cách mạng tháng 8, phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, chúng tôi gồm có:

I/. Bên chuyển nhượng (gọi tắt là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: 95A, CMT8, phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: (0251) 3.943836 Fax: (0251) 3.941024

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số: 3602041707, do Sở Kế hoạch và đầu tư cấp ngày 18/08/2009.

Tài khoản: 135704076815540 tại Ngân hàng HDBank, CN SGD Đồng Nai.

Đại diện: Ông **TRƯƠNG MINH TIẾN** Chức vụ : Giám đốc

II/. Bên nhận chuyển nhượng (gọi tắt là Bên B):

Ông: **NGUYỄN ĐÌNH NHƯỜNG**, Sinh năm: 15/05/1965. Quốc tịch: Việt Nam

CMND số: 250203891, ngày cấp: 16/08/2006, nơi cấp: Lâm Đồng

Hộ khẩu thường trú: 156 Thánh Mẫu, P7, TP.Đà Lạt, Lâm Đồng.

Điện thoại:

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1/ Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BG 601523 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/10/2011; Số vào sổ cấp GCN: CT 09889, cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 246
- Tờ bản đồ số: 12 BĐĐC
- Địa chỉ thửa đất: Khu trung tâm hành chính huyện Thống Nhất, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay là Thị trấn Dầy Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích: 100 m^2 (bằng chữ: một trăm mét vuông)
- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: 100 m^2

+ Sử dụng chung: 0 m^2

- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không

2/ Tài sản gắn liền với đất là:

Nhà phố liên kế tọa lạc trên Lô đất L8, nền số 10 có 03 tầng (01 trệt + 02 lầu + sân thượng).

Kết cấu:

- Khung sàn : bê tông cốt thép
- Mái : mái bằng BTCT
- Tường : gạch

+ Diện tích xây dựng : 90 m^2
+ Tổng diện tích sàn xây dựng : 288,2 m^2
+ Tầng cao : 03 tầng + sân thượng
+ Khoảng lùi sân trước : 0 mét
+ Khoảng lùi sân sau : 2 mét
+ Khoảng lùi bên hông : 0 mét

Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản có: Trích lục và bản vẽ thửa đất bản đồ địa chính; hồ sơ thiết kế kỹ thuật căn nhà, dự toán đã được thẩm tra, hồ sơ hoàn công.

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là:

- Giá trị nền đất 330.000.000 đồng
- Giá trị xây dựng nhà thô 1.012.542.000 đồng

Tổng giá trị hợp đồng: 1.342.542.000 đồng

(Một tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

Giá chuyển nhượng đã bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm lệ phí trước bạ.

- Số tiền bên B đã thanh toán cho bên A: 1.085.000.000 đồng
- Số tiền còn lại bên B phải trả cho bên A: 257.542.000 đồng

(Hai trăm năm mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

Bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên A khi nhận sổ hồng.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Sau khi bên B thanh toán đủ 100% tổng giá trị Hợp đồng, bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B.

2. Bên A có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và do bên B nộp.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về pháp nhân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ và sẽ không có khiếu nại gì, đã biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng hồ sơ liên quan cho Bên B đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

b) Đảm bảo cho Bên B về mặt pháp lý về quyền sở hữu đất mà không có sự tranh chấp của bên thứ ba;

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

a) Cam kết đã xem xét kỹ, biết rõ về nguồn gốc sở hữu và thực trạng của lô đất, đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có khiếu nại gì về nội dung hợp đồng này;

b) Thanh toán giá trị chuyển nhượng cho Bên A đúng theo điều 2 của Hợp đồng này; nộp lệ phí trước bạ, lệ phí công chứng, chi phí thiết kế và các khoản thuế và phí khác (nếu có);

c) Được giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bên A chuyển giao theo quy định của Hợp đồng này;

d) Tuân thủ các Quy định quản lý khu dân cư. Trả phí sinh hoạt khi Khu dân cư hoàn chỉnh được đưa vào sử dụng bao gồm phí an ninh, chăm sóc cây xanh, chiếu sáng, xử lý nước thải, rác thải, duy tu bảo dưỡng khu phố. Mức phí này Bên A sẽ tính toán và thông báo cho Bên B (bằng văn bản) căn cứ vào thời giá và chi phí thực tế tại thời điểm khu dân cư đi vào hoạt động;

e) Không sử dụng các công trình công cộng như vỉa hè, đường nhựa, cây xanh, điện chiếu sáng vào mục đích riêng.

ĐIỀU 8
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hợp đồng này cùng với các văn bản và tài liệu liên quan đến Hợp đồng này là bộ phận kèm theo có giá trị pháp lý theo Hợp đồng.

2. Hai bên đã đọc lại hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết đợp đồng này. Hai bên đã đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng này.

3. Hợp đồng này được lập thành 05 bản, mỗi bản có 04 trang, bên A giữ 04 bản, Bên B giữ 01 bản, có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN A	ĐẠI DIỆN BÊN B
	Nguyễn Đình Khiêng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng Tôi gồm có:

1/ **Bên chuyển nhượng** (sau đây gọi là bên A):

Họ và tên : Nguyễn Thuận ; Sinh năm : 1974 ;Quốc tịch :Việt Nam

CMND số: 271210066 ; nơi cấp CA Đồng Nai

Họ và tên : Trần Thị Quỳnh Như ; Sinh năm : 1987 ;Quốc tịch :Việt Nam

CMND số: 271774144 ; nơi cấp CA Đồng Nai

Địa chỉ thường trú cũ: 63 Nguyễn Thái Học, Phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ thường trú mới:63Nguyễn Thái Học,Phường Xuân An,thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

2/ Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Họ và tên : Nguyễn Văn Dũng ; Sinh năm: 1972 Quốc tịch: Việt Nam

CMND số: 271085974; nơi cấp CA Đồng Nai

Địa chỉ thường trú: ấp Xuân Thiện , xã Xuân Thiện, Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

1. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582261, số vào sổ cấp giấy CS 06253 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 124; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ : thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai(trước thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

c) Diện tích: 100,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 100,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không

Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:50.000.000đ(Bằng chữ:năm mươi triệu đồng)

2. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582263, số vào sổ cấp giấy CS 06255 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 125; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ : thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai(trước thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

c) Diện tích: 100,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 100,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không

Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:50.000.000đ(Bằng chữ:năm mươi triệu đồng)

3. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582149, số vào sổ cấp giấy CS 06223 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 66; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ : thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai(trước thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

c) Diện tích: 100,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 100,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không
Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:50.000.000đ(Bằng chữ:năm mươi triệu đồng)

4. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582150, số vào sổ cấp giấy CS 06224 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 67; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ : thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai(trước thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

c) Diện tích: 100,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 100,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không
Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:50.000.000đ(Bằng chữ:năm mươi triệu đồng)

5. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582152, số vào sổ cấp giấy CS 06225 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 68; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ : thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai(trước thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

c) Diện tích: 100,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 100,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không
Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:50.000.000đ(Bằng chữ:năm mươi triệu đồng)

6. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582153, số vào sổ cấp giấy CS 06226 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 69; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ : thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai(trước thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

c) Diện tích: 115,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm mười lăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 115,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không
Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:100.000.000đ(Bằng chữ:một trăm triệu đồng)

7. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582260, số vào sổ cấp giấy CS 06252 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 122; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ : thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai(trước thuộc xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai)

c) Diện tích: 115,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm mười lăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 115,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không
Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:100.000.000đ(Bằng chữ:một trăm triệu đồng)

8. Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số phát hành: CD 582262, số vào sổ cấp giấy CS 06254 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/4/2016 cụ thể như sau:

a) Thửa đất số: 123; tờ bản đồ số: 18 .

b) Địa chỉ thửa đất: xã Xuân Thạnh,(nay thuộc thị trấn Dầu Giây) huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

c) Diện tích: 100,0 m^2. (Bằng chữ: một trăm phẩy không mét vuông).

Trong đó: diện tích được cấp: 100,0 m^2; không được cấp: 0,0 m^2

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ)Mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn;

e)Thời hạn sử dụng: Lâu dài

g) Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có): Không
Giáchuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất nàylà:50.000.000đ(Bằng chữ:năm mươi triệu đồng)

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này có tổng giá trị là : **500.000.000đ** (Bằng chữ: năm trăm triệu đồng)

2. Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt .

3.Việc thanh toán số tiền nêu tại Khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký kết hợp đồng này.

2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong qúa trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

-Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung và lời cam đoan sau đây:

1.Bên A cam đoan:

1.1 Những thông tin về nhân thân , về thửa đất đã ghi trong hợp đồng này là hoàn toàn đúng sự thật

1.2.Tài sản này là của riêng tôi nếu có ai chứng minh được là tài sản chung của vợ chồng hoặc của bất kỳ ai thì tôi có trách nhiệm thanh toán nghĩa vụ cho người đó .

1.3Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

1.4 Tại thời điểm giao kết hợp đồng này:

a) Thửa đất và tài sản khác gắn liền với đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;

1.5Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện,không bị lừa dối,không bị ép buộc và đe dọa;

1.6.Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này

2.Bên B cam đoan:

2.1 Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2 Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và cá giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;đồng ý nhận chuyển nhượng không yêu cầu thẩm tra,xác minh.

2.3. Việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

2.4 Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng này.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu qủa pháp lý của việc giao kết hợp đồng này ./.

Bên A	**Bên B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	*(Ký và ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Thuận	Nguyễn Văn Dũng
Trần Thị Huỳnh Như	

Lời chứng hợp đồng, giao dịch:

Ngày 11 tháng 11 năm 2019 (Ngày mười một, tháng mười một, năm hai ngàn không trăm mười chín)

Tại UBND Thị trấn Dầu Giây Tôi: Nguyễn Đức Cường P.Chủ Tịch Ủy ban nhân dân Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG THỰC:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

1.Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông/bà : Nguyễn Thuận ; CMND số: 271210066 ;

Ông/bà : Trần Thị Quỳnh Như ; CMND số: 271774144

2.Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông /Bà: Nguyễn Văn Dũng ; CMND số: 271085974

- Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch đã cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng, giao dịch.

- Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng,giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và đã ký/điểm chỉ vào hợp đồng, giao dịch này trước mặt tôi

- Hợp đồng này được lập thành 09 bản chính (mỗi bản chính gồm 05 tờ và 05 trang bao gồm trang lời chứng), cấp cho:

+ Bên A: 01 Bản chính;

+ Bên B :01 Bản chính

+ Lưu tại UBND thị trấn một (01) bản chính

Số: 1239 CT/ quyển số 02/2019 -SCT/HĐ,GD

Ngày 11 tháng 11 năm 2019

CHỦ TỊCH /PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Cường

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):
Họ và tên: **Lê Thành Tâm** – Sinh năm 1961 – Quốc tịch: Việt Nam
Giấy CMND số: 270 605 665 - Nơi cấp Công An Đồng Nai
Họ và tên: **Nguyễn Thị Bích Hương** – Sinh năm 1967 – Quốc tịch: Việt Nam
Giấy CMND số: 270 698 056 - Nơi cấp Công An Đồng Nai
Địa chỉ thường trú: ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):
Họ và tên: **Lê Thị Thu Hà** – Sinh năm 1963 – Quốc tịch: Việt Nam
Giấy CMND số: 270 419 706 -Nơi cấp Công An Đồng Nai
Địa chỉ thường trú: khu phố 4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây:

ĐIỀU 1
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 582161 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27/04/2016, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 06230, cụ thể như sau:
- Thửa đất số: 78 tờ bản đồ số: 18
- Địa chỉ thửa đất: xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai).
- Diện tích : 100 m^2 (Một trăm mét vuông)
- Hình thức sử dụng: + Sử dụng riêng: 100 m^2
  + Sử dụng chung: không m^2
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn.
- Thời hạn sử dụng : Lâu dài.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- Những hạn chế về quyền sử dụng đất: không

ĐIỀU 2
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1.Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật không yêu cầu UBND xã chứng thực.

ĐIỀU 3
VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký hợp đồng.
2. Bên B có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4
TRÁCH NHIỆM NỘP THUẾ, LỆ PHÍ

Thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5
PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6
CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:

a) Thửa đất không có tranh chấp;

b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

1.4. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

1.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

2. Bên B cam đoan:

2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất; Đồng ý nhận chuyển nhượng, không yêu cầu công chứng viên thẩm tra, xác minh.

2.3. Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

2.4. Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 7
ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã đọc lại hợp đồng này, đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này. Hai bên đã đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng này.

BÊN A	**BÊN B**
(Ký và ghi rõ họ tên)	(Ký và ghi rõ họ tên)
Lê Thanh Tâm	Lê Thị Cẩm Hạ
Hường	
Nguyễn Thị Bích Hường	

LỜI CHỨNG HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH

Hôm nay ngày 09/12/2019 (Bằng chữ: ngày chín, tháng mười hai, năm hai nghìn không trăm mười chín).

Tại UBND thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

Tôi: **NGUYỄN ĐỨC CƯỜNG**, Chủ tịch UBND thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

CHỨNG THỰC:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Ông/Bà: **LÊ THÀNH TÂM** Giấy CMND số : 270 605 665

Ông/Bà : NGUYỄN THỊ BÍCH HƯƠNG Giấy CMND số : 270 698 056

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông/Bà: **LÊ THỊ THU HÀ** Giấy CMND số : 270 419 706

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng.

- Các bên tham gia hợp đồng, giao dịch đã cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của hợp đồng giao dịch.
- Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng giao dịch minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, giao dịch trước mặt tôi.

- Hợp đồng này được thành lập gồm: bốn bản chính, mỗi bản gồm: 02 tờ, 03 trang (Bao gồm cả trang lời chứng của Chủ tịch/ phó chủ tịch UBND TT) cấp cho:
  + Bên A: Một bản chính;
  + Bên B: Một bản chính;
  + Lưu tại UBND TT: Một bản chính.

Số chứng thực: .1328. Quyển số: 02/2019:SCT/HĐ,GD

CHỦ TỊCH

Nguyễn Đức Cường

nhadatdongnai247

TRANG CHỦ CHO THUÊ VĂN PHÒNG MẶT BẰNG ĐỒNG NAI TX. XÃ LONG KHÁNH XÃ XUÂN HÒA ĐƯỜNG NGUYỄN TRÃI



CHÂU MAI LOAN
0919150114

TRANG CHỦ - CHO THUÊ - NHÀ PHỐ MẶT TIỀN - ĐỒNG NAI - THỊ XÃ LONG KHÁNH - XÃ XUÂN AN





Thông tin mô tả

Cho Thuê mặt bằng kinh doanh trung tâm Long Khánh

Cần Cho Thuê Gấp Căn Nhà Mặt Tiền Đường Trung Tâm Long Khánh

Giá: 50 triệu / tháng

THÁI BÁCH TƯỜNG

0908307707

TÌM KIẾM

CẦN CHO THUÊ NHÀ NGUYÊN CĂN MẶT TIỀN TẠI TRẢNG BOM – ĐỒNG NAI.

Địa chỉ:	Trảng Bom Đồng Nai	Giá:	20 triệu/tháng
Diện tích:	100 m2	Hình thức:	Cần Cho Thuê
93 lượt xem	66 lượt xem	Ngày đăng:	24/10/2021

CẦN CHO THUÊ NHÀ NGUYÊN CĂN MẶT TIỀN TẠI TRẢNG BOM – ĐỒNG NAI.

– Diện tích: 100 m2.
– Căn hộ liền kề 1 trệt 4 lầu mặt tiền bao gồm: 5 phòng ngủ và 5 wc.
– Nằm ở gần nhiều khu vực trung tâm, giao thông thuận lợi, gần cho, trường học, siêu thị, cạnh ngân hàng Vietcombank, hãng Yamaha ,khu dân cư đông đúc, an ninh tốt.
– Giá: 20 triệu/tháng (có thương lượng).
– Địa chỉ: Số 135 đường 29 4, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
– Liên hệ chính chủ: 0918604400

Nguồn:
https://nhadatcanhchu.net.vn/bat-dong-san/can-cho-thue-nha-nguyen-can-mat-tien-tai-trang-bom-dong-nai/

https://batdongsan24h.com.vn/cho-thue-nhe-mat-pho-huyen-trang-bom/cho-thue-nha-mat-pho-duong-30-4-thi-tran-trang-bom-huyen-trang-bom-149872a.html

http://batdongsangolden.com/cho-thue-nha-mat-pho-tai-huyen-trang-bom-dong-nai/can-cho-thue-nha-nguyen-can-mat-tien-tai-trang-bom-dong-nai-a105567.html

https://phongsanbacan.com/cho-thue-nha-nguyen-can-mat-tien-tai-trang-bom---dong-nai-n016382

https://batmuacanhbiet.com/tin-tuc/bat-dong-san/can-cho-thue-nha-nguyen-can-mat-tien-tai-trang-bom-dong-nai-4e2797.html

TÌM KIẾM

HỖ TRỢ TRỰC TUYẾN
Chăm sóc khách hàng
0862.928.379

THỐNG KÊ TRUY CẬP
Tổng truy cập: 7935384
Đang online: 1024

TIN TRANG CHỦ



Thuyết minh tỷ lệ lợi nhuận nhà đầu tư và tỷ lệ chi phí quản lý bán hàng

*** Tham khảo các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo tài chính năm 2019 và năm 2020 của các công ty kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản:**

1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HULAND - mã chứng khoán HLD:

Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong Báo cáo tài chính năm 2019 và năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HULAND như sau:

Stt	Chỉ tiêu		Mã số	Năm 2020	Năm 2019
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		01	182.028.290.179	420.134.799.330
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		02		
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10=01-02	10	**182.028.290.179**	**420.134.799.330**
4	Giá vốn hàng bán		11	42.998.862.458	298.877.148.807
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20=10-11	20	**139.029.427.721**	**121.257.650.523**
6	Doanh thu hoạt động tài chính		21	12.352.788.452	16.615.890.737
7	Chi phí tài chính		22	24.285.035.793	5.805.732.984
8	*- Trong đó: chi phí lãi vay*		*23*	*24.285.035.793*	*5.805.732.984*
9	Chi phí bán hàng		25	7.122.421.334	7.257.206.174
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	33.859.783.549	31.398.047.647
11	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	30=20+(21-22)-(25+26)	30	**86.114.975.497**	**93.412.554.455**
12	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính)**	31=20-(22+25+26)	31	**73.762.187.045**	**76.796.663.718**
13	**Tỷ lệ Lợi nhuận thuần / Giá vốn hàng bán**	32=31/11	32	**171,54%**	**25,70%**
14	**Tỷ lệ chi phí quản lý, bán hàng / Doanh thu**	33=(25+26)/10	33	**22,51%**	**9,20%**

2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 - mã chứng khoán D2D:

Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong Báo cáo tài chính năm 2019 và năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 như sau:

Stt	Chỉ tiêu		Mã số	Năm 2020	Năm 2019
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		01	**357.302.598.786**	**763.774.109.001**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		02		
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10=01-02	10	**357.302.598.786**	**763.774.109.001**
4	Giá vốn hàng bán		11	103.649.576.168	290.068.643.520
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20=10-11	**20**	**253.653.022.618**	**473.705.465.481**
6	Doanh thu hoạt động tài chính		21	141.981.945.630	50.756.455.977
7	Chi phí tài chính		22	(803.862.255)	(109.102.661)
8	*- Trong đó: chi phí lãi vay*		*23*		
9	Chi phí bán hàng		25		
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	51.024.898.167	64.372.890.171
11	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	30=20+(21-22)-(25+26)	**30**	**345.413.932.336**	**460.198.133.948**
12	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính)**	31=20-(22+25+26)	31	**202.628.124.451**	**409.332.575.310**
13	**Tỷ lệ Lợi nhuận thuần / Giá vốn hàng bán**	32=31/11	32	**195,49%**	**141,12%**
14	**Tỷ lệ chi phí quản lý, bán hàng / Doanh thu**	33=(25+26)/10	33	**14,28%**	**8,43%**

3. Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu - mã chứng khoán HDC:

Căn cứ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong Báo cáo tài chính năm 2019 và năm 2020 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

Stt	Chỉ tiêu		Mã số	Năm 2020	Năm 2019
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		01	**717.769.240.160**	**677.272.336.179**

Stt	Chỉ tiêu		Mã số	Năm 2020	Năm 2019
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		02	9.783.926.027	
3	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	10=01-02	10	**707.985.314.133**	**677.272.336.179**
4	Giá vốn hàng bán		11	352.521.885.590	455.084.704.974
5	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	20=10-11	**20**	**355.463.428.543**	**222.187.631.205**
6	Doanh thu hoạt động tài chính		21	6.774.796.441	8.559.123.228
7	Chi phí tài chính		22	35.331.721.176	16.900.097.750
8	*- Trong đó: chi phí lãi vay*		*23*	*35.328.820.376*	*15.492.736.950*
9	Chi phí bán hàng		25	9.410.778.007	12.049.724.774
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	30.324.719.651	25.837.305.964
11	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	30=20+(21-22)-(25+26)	30	**287.171.006.150**	**175.959.625.945**
12	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (không bao gồm doanh thu từ hoạt động tài chính)**	31=20-(22+25+26)	31	**280.396.209.709**	**167.400.502.717**
13	**Tỷ lệ Lợi nhuận thuần / Giá vốn hàng bán**	32=31/11	32	**79,54%**	**36,78%**
14	**Tỷ lệ chi phí quản lý, bán hàng / Doanh thu**	33=(25+26)/10	33	**5,61%**	**5,59%**

*** Kết quả Tổng hợp số liệu từ các báo cáo tài chính:**

1. Chi phí quản lý:

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ chi phí quản lý, bán hàng / Doanh thu	
		Năm 2020	Năm 2019
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - mã chứng khoán HLD	22,51%	9,20%
2	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 - mã chứng khoán D2D	14,28%	8,43%
3	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu - mã chứng khoán HDC	5,61%	5,59%

2. Lợi nhuận của nhà đầu tư (có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh và chi phí vốn):

Stt	Tên công ty	Tỷ lệ lợi nhuận / chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất	
		Năm 2020	Năm 2019
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - mã chứng khoán HLD	171,54%	25,70%
2	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 - mã chứng khoán D2D	195,49%	141,12%
3	Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa Vũng Tàu - mã chứng khoán HDC	79,54%	36,78%

MẪU B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	182.028.290.179	420.134.799.330
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.22	182.028.290.179	420.134.799.330
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	42.998.862.458	298.877.148.807
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		139.029.427.721	121.257.650.523
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	12.352.788.452	16.615.890.737
7. Chi phí tài chính	22	5.25	24.285.035.793	5.805.732.984
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*24.285.035.793*	*5.805.732.984*
8. Chi phí bán hàng	24	5.26	7.122.421.334	7.257.206.174
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.26	33.859.783.549	31.398.047.647
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		86.114.975.497	93.412.554.455
11. Thu nhập khác	31	5.27	156.603.489	483.113.085
12. Chi phí khác	32	5.27	850.806	312.775.014
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		155.752.683	170.338.071
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		86.270.728.180	93.582.892.526
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.29	12.008.443.042	17.718.088.377
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		74.262.285.138	75.864.804.149
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.30	3.713	3.526

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2021

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	357.302.598.786	763.774.109.001
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		357.302.598.786	763.774.109.001
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	103.649.576.168	290.068.643.520
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		253.653.022.618	473.705.465.481
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	141.981.945.630	50.756.455.977
6. Chi phí tài chính	22	5.4	(803.862.255)	(109.102.661)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	51.024.898.167	64.372.890.171
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		345.413.932.336	460.198.133.948
9. Thu nhập khác	31		738.731.098	493.292.515
10. Chi phí khác	32		8.815.307.888	21.210.000
11. Lợi nhuận khác	40		(8.076.576.790)	472.082.515
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		337.337.355.546	460.670.216.463
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	66.529.541.431	112.045.648.589
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	2.680.927.274	(19.905.438.847)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		268.126.886.841	368.530.006.721
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.21.4	8.262	11.267
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.21.4	8.262	11.267

Hồ Đức Thành	Trương Lưu	Ngô Thị Thu Hiền
Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2021

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2020

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	717.769.240.160	677.272.336.179
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	9.783.926.027	-
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.3	707.985.314.133	677.272.336.179
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	352.521.885.590	455.084.704.974
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		355.463.428.543	222.187.631.205
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	6.774.796.441	8.559.123.228
22	Chi phí tài chính	VI.6	35.331.721.176	16.900.097.750
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		35.328.820.376	15.492.736.950
25	Chi phí bán hàng	VI.7	9.410.778.007	12.049.724.774
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.8	30.324.719.651	25.837.305.964
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		287.171.006.150	175.959.625.945
31	Thu nhập khác		1.107.018.797	7.213.791.278
32	Chi phí khác		1.872.502.209	1.643.587.716
40	**Lợi nhuận khác**	VI.9	(765.483.412)	5.570.203.562
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		286.405.522.738	181.529.829.507
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.10	56.856.473.310	36.730.509.554
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		229.549.049.428	144.799.319.953

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Dương Thị Ngọc	Bùi Thị Thịnh	Lê Viết Liên

Lập, ngày 18 tháng 03 năm 2021

BIDV NGÂN HÀNG TMCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

BIỂU LÃI SUẤT CHO VAY
DÀNH CHO KHÁCH HÀNG

Đồng Nai, ngày 15/02/2020

Hình thức vay	Thời hạn cho vay theo tháng	Thời hạn cho vay theo ngày	Lãi suất vay VND (%/năm)			Lãi suất vay USD (%/năm)		Lãi suất vay NT khác USD (%/năm)		
			Cho vay DN quy mô siêu nhỏ	Cho vay thông thường	Ghi chú	Cho vay thông thường	Ghi chú	Cho vay EUR	Cho vay JPY	Ghi chú
Vay NH	< 1 tháng	< 26 ngày	7.70	8.20		4.20	Lãi suất cố định hoặc thả nổi. Trường hợp LS thả nổi, điều chỉnh 1 tháng/lần theo nguyên tắc bằng lãi suất Libor 3M + Margin tối thiểu 3,50%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay BIDV quy định từng thời kỳ (nếu có)	3.60	4.00	Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của BIDV Đồng Nai tại thời điểm điều chỉnh
	1 tháng	26 - 30 ngày	7.90	8.40		4.20		3.60	4.00	
	2 tháng	31 - 60 ngày	8.40	8.90		4.20		3.60	4.00	
	3 tháng	61 - 120 ngày	8.70	9.20		4.50		3.60	4.00	
	4 tháng	61 - 120 ngày	8.70	9.20		4.50		4.00	4.00	
	5 tháng	121 - 150 ngày	8.90	9.40		4.80		4.00	4.00	
	6 tháng	151 - 180 ngày	9.70	10.20		4.80		4.00	4.20	
	7-8 tháng	181 - 240 ngày	9.70	10.20		5.60		4.00		
	9 tháng	241 - 270 ngày	9.70	10.20		6.10		4.00		
	10 tháng	271 - 300 ngày	10.20	10.60		6.10		4.00		
	11 tháng	301 - 330 ngày	10.20	10.60		6.70		4.00		
	12 tháng	331 - 360 ngày	10.20	10.60		6.70		5.00		
Vay TDH	13-<24 tháng	361 - 690 ngày	10.80	10.80	- Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/lần theo nguyên tắc bằng *Lãi suất cơ sở + Margin* nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay BIDV quy định từng thời kỳ (nếu có). - Lãi suất cơ sở, Margin tối thiểu đối với từng đối tượng, cụ thể:	7.20	- Lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần theo nguyên tắc bằng *Lãi suất Libor 6M + Margin tối thiểu* 4,50%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay BIDV quy định từng thời kỳ (nếu có).	6.00		
	24-36 tháng	691 - 1.080 ngày	11.00	11.00						
	> 36 tháng	> 1.080 ngày	11.40	11.40		7.70				

Kỳ hạn	LSCS	Margin tối thiểu (%/năm)
13-36T	LSTK trả sau 12T	4.00
13-36T	LSTK trả sau 12T	4.20
> 36T	LSTK trả sau 24T	4.60

Đối với cho vay ngắn hạn VND nhóm đối tượng ưu tiên (5 lĩnh vực theo quy định của NHNN) có tình hình tài chính minh bạch, lành mạnh theo tiêu chí xác định của BIDV Đồng Nai từng thời kỳ: áp dụng lãi suất 6.00%/năm

GIÁM ĐỐC

NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Đức Toàn

THÔNG BÁO

Lãi suất tiền vay VND thông thường đối với tổ chức

Kính gửi: CÔNG TY CP KINH DOANH NHÀ ĐỒNG NAI

Trước tiên, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (VietinBank Đồng Nai) chân thành cảm ơn Quý Công ty đã tin tưởng và hợp tác với chúng tôi trong suốt thời gian qua và hy vọng mối quan hệ ngày càng tốt đẹp hơn trong thời gian tới.

VietinBank Đồng Nai trân trọng thông báo ***mức lãi suất tiền vay VND thông thường*** hiện áp dụng đối với tổ chức ***có hoạt động kinh doanh bất động sản*** như sau:

Ngắn hạn

Kỳ hạn vay (tháng)	Lãi suất vay vốn	Đối tượng áp dụng
Từ 06 đến 12	11.0%/năm	Các khoản giải ngân mới phát sinh kể từ ngày thông báo.

Trung hạn

Kỳ hạn vay	Lãi suất vay vốn
Năm đầu tiên	11.3%/năm
Từ năm thứ 2 đến 5	Lãi suất cơ sở[1] + biên độ 4.5%/năm (thiên tạo là 11.3%/năm)

Các mức lãi suất thông thường theo thông báo này chỉ mang tính tham khảo, có thể tăng hoặc giảm theo từng thời điểm trên cơ sở biến động của thị trường và hạng khách hàng.

Trân trọng.

GIÁM ĐỐC
K/T GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Võ Đức Thiện

Nơi nhận:
- *Như trên.*
- *Lưu VT, P.KHDN VTN.*

Kính gửi:

Căn cứ Quyết định số

Căn cứ các văn bản số

Căn cứ văn bản số

Căn cứ văn bản số

Căn cứ tình hình thực tế

Giám đốc Agribank Đồng Nai quyết định

I. Mức lãi suất cho vay đối với khách hàng:

1. Lãi suất cho vay trong hạn:

1.1. Cho vay thông thường:

STT	Đối tượng	Lãi suất cho vay tối đa của Ngân hàng đối với Ngắn hạn (theo TT 39/2016/TT-NHNN quy định tối đa)			
		Pháp nhân		Cá nhân	
		Ngắn hạn	Trung, dài hạn	Ngắn hạn	Trung, dài hạn
1	Đối tượng ưu tiên theo TT 39/2016/TT-NHNN 30/12/2016	4,5%	5%	4,5%	5%
2	Cho vay phục vụ hoạt động kinh doanh - Dưới 3 tháng, + Từ 3 tháng đến dưới 6 tháng, + Từ 6 tháng trở lên.	7,5% 8%	9%	8%	9,5%
3	Cho vay nhu cầu đời sống, các lĩnh vực không khuyến khích, cho vay BĐS	9%	10%	9%	10%

Đồng thời, [illegible] hợp đồng kinh doanh ngắn hạn tối đa không vượt quá 18,5% [illegible] các lĩnh vực không khuyến khích, cho vay 35% ngắn hạn đối với [illegible] quá 25 tháng.

- Đối tượng được áp dụng quy định tại Điểm 2, Điều 13 TT 39/2016/TT-NHNN: Phục vụ lĩnh vực phát triển nông nghiệp, nông thôn theo quy định của Chính phủ về chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn. Thực hiện phương án kinh doanh hàng xuất khẩu theo quy định tại Luật thương mại và các văn bản hướng dẫn Luật thương mại. Phục vụ kinh doanh của doanh nghiệp nhỏ và vừa theo quy định của Chính phủ về trợ giúp phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa. Phát triển ngành công nghiệp hỗ trợ theo quy định của Chính phủ về phát triển công nghiệp hỗ trợ. Phục vụ kinh doanh của doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao theo quy định tại Luật công nghệ cao và các văn bản hướng dẫn Luật công nghệ cao.

+ Tiêu chí đánh giá Khách hàng có tài chính minh bạch, lành mạnh. Khách hàng phải đáp ứng đủ các tiêu chí theo hướng dẫn tại PL02/TCMB Quyết định số 1225/QĐ-NHNo-TD ngày 18/6/2019 của Tổng Giám đốc Agribank Việt Nam về Quy định, quy trình cho vay đối với khách hàng trong hệ thống Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam cụ thể:

- Xếp hạng khách hàng đạt từ loại AA trở lên theo quy định xếp hạng tín dụng nội bộ của Agribank;
- Không có nợ nhóm 2 trở lên trong 3 năm liền kề thời điểm vay vốn (Khách hàng phải có quan hệ tín dụng với Agribank liên tục 3 năm gần nhất tại thời điểm xét duyệt cho vay).
- Vốn đối ứng tham gia tối thiểu 10%/Tổng nhu cầu vốn.
- Báo cáo tài chính năm liền kề phải được kiểm toán và không có yếu tố ngoại trừ trọng yếu (đối với Doanh nghiệp)

- Các đối tượng ưu tiên không đủ điều kiện trên áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận theo quy định tại điểm 1.1 mục 2 và 3 văn bản này.

1.2. Lãi suất cho vay cầm cố giấy tờ có giá (GTCG), thẻ tiết kiệm có kỳ hạn (TTK), thỏa thuận tiền gửi có kỳ hạn (TTTG).

1.2.1 Đối với GTCG, TTK, TTTG do Agribank phát hành bằng đồng Việt Nam:

Lãi suất cho vay = (bằng) lãi suất huy động của GTCG, TTK, TTTG + (cộng) **biên độ tối thiểu 2,0%/năm.**

Riêng đối với Trái phiếu Agribank phát hành (có kỳ hạn từ 5 năm trở lên): Lãi suất cho vay = (bằng) Lãi suất trái phiếu (*) + (cộng) **biên độ tối thiểu 0,5%/năm.**

(*) Lãi suất trái phiếu là lãi suất Tổng giám đốc thông báo áp dụng cho kỳ trả lãi của đợt phát hành trái phiếu hoặc kỳ điều chỉnh khác (nếu có).

1.2.2 Đối với GTCG, TTK, TTTG do Agribank phát hành bằng ngoại tệ USD, EUR:

a) Lãi suất cho vay cầm cố GTCG, TTK, TTTG có lãi suất huy động 0%/năm: Lãi suất cho vay tối thiểu = (bằng) Lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam cao nhất (theo thẩm quyền của Giám đốc Chi nhánh loại II) của GTCG, TTK, TTTG kỳ hạn tương ứng. Trường hợp chi nhánh không phát hành GTCG, TTK, TTTG có kỳ hạn tương ứng thời hạn vay cầm cố, chi nhánh căn cứ mức lãi suất huy động tối đa của kỳ hạn cao hơn liền kề thời hạn vay cầm cố theo quy định hiện hành của Tổng Giám đốc Agribank và Giám đốc Agribank Đồng Nai.

1.3. Lãi suất cho vay đối với [illegible]

1.4. Lãi suất điều chỉnh định kỳ

Đối với cho vay [illegible] áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ theo quy định hiện hành của Agribank, được thỏa thuận [illegible]

STT	Đối tượng	[illegible]	Trung, dài hạn
1	Đối tượng ưu tiên theo TT 39/2016/TT-NHNN 30/12/2016	[illegible]	+ Tối thiểu 1 kỳ
2	Cho vay phục vụ hoạt động kinh doanh	[illegible]	+ Tối thiểu 3 kỳ
3	Cho vay nhu cầu đời sống, các lĩnh vực không khuyến khích, cho vay BĐS	+ Tối thiểu 3 kỳ	+ Tối thiểu 3 kỳ

Các mức lãi suất được điều chỉnh [illegible] không thấp hơn lãi suất cho vay theo cùng đối tượng theo thông báo lãi suất [illegible] Giám đốc Agribank chi nhánh Đồng Nai tại thời điểm thực hiện điều chỉnh lãi suất.

Trường hợp lãi suất thấp hơn mức quy định nêu trên do Giám đốc Agribank chi nhánh Đồng Nai quyết định.

1.5 Lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam đối với đối tượng khách hàng thuộc các Chương trình hỗ trợ lãi suất của Chính phủ: Quyết định 63/2010/QĐ-TTg, Quyết định 65/2011/QĐ-TTg, Quyết định 68/2013/QĐ-TTg, Nghị quyết số 30a/2008/NQ-CP: Ngắn hạn: 4.5%/năm; Trung, dài hạn: 7.5%/năm.

2. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc: Tối đa 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

3. Lãi suất đối với tiền lãi chậm trả: Tối đa 10%/năm.

II. Cách thức áp dụng lãi suất cho vay:

1. Đối với cho vay ngắn hạn dưới 06 tháng: Chi nhánh áp dụng lãi suất cho vay cố định.

2. Đối với cho vay trung, dài hạn và cho vay ngắn hạn từ 06 tháng trở lên chi nhánh áp dụng lãi suất cho vay có điều chỉnh định kỳ tối thiểu 03 tháng/lần phù hợp với quy định hiện hành của Agribank, được thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng (quy định tại điểm 1.4 văn bản này). Nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng bao gồm: mức lãi suất cho vay,

IV. Tổ chức thực hiện.

1. Các chi nhánh thực hiện niêm yết công khai lãi suất cho vay và các tiêu chí đối với khách hàng vay vốn theo quy định tại văn bản này để đảm bảo quyền lợi và chính sách khách hàng của Agribank.

2. Các Chi nhánh, Phòng giao dịch thường xuyên nắm bắt diễn biến lãi suất tiền gửi, lãi suất cho vay trên thị trường và xu hướng điều hành lãi suất để áp dụng lãi suất cho vay phù hợp, không để xảy ra rủi ro lãi suất.

3. Giám đốc chi nhánh loại II chịu trách nhiệm về tài chính, chênh lệch lãi suất cho vay và lãi suất huy động thực hiện của chi nhánh trên mỗi khách hàng.

4. Các nội dung không quy định tại văn bản này, Chi nhánh tiếp tục thực hiện theo văn bản 469/NHNoDN-KHNV ngày 15/[illegible]/17 của Giám đốc Agribank Đồng Nai.

5. Văn bản này có hiệu lực từ ngày 01/10/2020, các văn bản chỉ đạo về lãi suất cho vay trái với nội dung văn bản này hết hiệu lực thi hành.

Nhận được văn bản yêu cầu các Trưởng phòng nghiệp vụ - Agribank Đồng Nai, Giám đốc các chi nhánh loại II, Phòng giao dịch thực hiện nghiêm túc. Quá trình thực hiện có vướng mắc phản ánh kịp thời về về Agribank, Chi nhánh Tỉnh Đồng Nai (qua Phòng Kế hoạch Nguồn vốn) để trình Giám đốc Tỉnh xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:
- Như trên (để thực hiện);
- Lưu VT, KHNV.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Huy Trinh

CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG VÀ CHỈ SỐ GIÁ ĐÔLA MỸ CẢ NƯỚC
Tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: %

	CHỈ SỐ GIÁ THÁNG 12 NĂM 2017 SO VỚI			Năm 2017 so với năm 2016
	Kỳ gốc năm 2014	Tháng 12 năm 2016	Tháng 11 năm 2017	
CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG	107,64	102,60	100,21	103,53
I, Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	103,03	98,20	99,77	98,92
1- Lương thực	105,15	103,12	100,56	101,61
2- Thực phẩm	100,99	96,08	99,50	97,40
3- Ăn uống ngoài gia đình	107,22	101,24	100,08	101,45
II, Đồ uống và thuốc lá	105,68	101,37	100,17	101,52
III, May mặc, mũ nón, giầy dép	104,78	101,14	100,43	101,07
IV, Nhà ở và vật liệu xây dựng (*)	107,12	104,67	100,22	104,29
V, Thiết bị và đồ dùng gia đình	105,30	101,08	100,12	101,02
VI, Thuốc và dịch vụ y tế	203,69	127,79	102,55	142,29
Trong đó: Dịch vụ y tế	249,34	137,30	103,30	157,91
VII, Giao thông	89,65	106,04	100,84	106,80
VIII, Bưu chính viễn thông	97,91	99,54	99,97	99,40
IX, Giáo dục	126,21	107,29	100,00	109,10
Trong đó: Dịch vụ giáo dục	130,21	108,19	100,00	110,42
X, Văn hoá, giải trí và du lịch	103,45	100,76	100,03	100,86
XI, Hàng hoá và dịch vụ khác	109,10	102,33	100,16	102,14
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG	106,81	104,74	99,88	103,71
CHỈ SỐ GIÁ ĐÔ LA MỸ	106,03	99,95	100,02	101,40
LẠM PHÁT CƠ BẢN(**)		1,29	0,11	101,41

(*) *Nhóm này bao gồm: tiền thuê nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng.*

(**) *Lạm phát cơ bản theo thước đo CPI loại trừ lương thực-thực phẩm; năng lượng và mặt hàng do NN quản lý bao gồm dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục (CPIxFEAHE)*

CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG VÀ CHỈ SỐ GIÁ ĐÔLA MỸ CẢ NƯỚC
Tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: %

	CHỈ SỐ GIÁ THÁNG 12 NĂM 2018 SO VỚI			Bình quân quý IV năm 2018 so với cùng kỳ năm 2017	Năm 2018 so với năm 2017
	Kỳ gốc năm 2014	Tháng 12 năm 2017	Tháng 11 năm 2018		
CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG	**110,85**	**102,98**	**99,75**	**103,44**	**103,54**
I, Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	108,28	105,09	100,05	104,99	103,23
1- Lương thực	107,26	102,01	100,17	102,56	103,71
2- Thực phẩm	107,38	106,33	99,98	106,07	103,47
3- Ăn uống ngoài gia đình	111,05	103,57	100,16	103,52	102,40
II, Đồ uống và thuốc lá	107,33	101,56	100,22	101,52	101,42
III, May mặc, mũ nón, giầy dép	106,54	101,68	100,43	101,64	101,50
IV, Nhà ở và vật liệu xây dựng (*)	108,33	101,14	99,11	102,10	103,32
V, Thiết bị và đồ dùng gia đình	106,72	101,36	100,16	101,33	101,24
VI, Thuốc và dịch vụ y tế	211,12	103,65	105,76	101,60	110,82
Trong đó: Dịch vụ y tế	260,04	104,29	107,53	101,62	113,86
VII, Giao thông	89,84	100,21	95,12	105,06	106,38
VIII, Bưu chính viễn thông	97,12	99,20	100,02	99,17	99,34
IX, Giáo dục	134,44	106,52	100,00	106,51	106,31
Trong đó: Dịch vụ giáo dục	139,85	107,41	100,00	107,41	107,12
X, Văn hoá, giải trí và du lịch	105,23	101,72	100,02	101,71	101,31
XI, Hàng hoá và dịch vụ khác	111,72	102,40	100,24	102,35	102,44
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG	**106,37**	99,59	100,41	98,82	**102,36**
CHỈ SỐ GIÁ ĐÔ LA MỸ	108,88	102,69	99,93	**102,77**	**101,29**
LẠM PHÁT CƠ BẢN(**)		1,70	0,09		**1,48**

(*) *Nhóm này bao gồm: tiền thuê nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng.*

(**) *Lạm phát cơ bản theo thước đo CPI loại trừ lương thực-thực phẩm; năng lượng và mặt hàng do NN quản lý bao gồm dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục (CPIxFEAHE)*

CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG VÀ CHỈ SỐ GIÁ ĐÔLA MỸ CẢ NƯỚC
Tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: %

	CHỈ SỐ GIÁ THÁNG 12 NĂM 2019 SO VỚI			Bình quân quý IV năm 2019 so với cùng kỳ năm 2018	Năm 2019 so với năm 2018
	Kỳ gốc năm 2014	Tháng 12 năm 2018	Tháng 11 năm 2019		
CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG	**116,65**	**105,23**	**101,40**	**103,66**	**102,79**
I, Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	118,20	109,17	103,42	105,78	104,06
1- Lương thực	108,14	100,82	100,45	100,63	100,46
2- Thực phẩm	120,80	112,49	104,41	107,72	105,08
3- Ăn uống ngoài gia đình	116,97	105,33	102,44	103,58	103,34
II, Đồ uống và thuốc lá	109,77	102,27	100,25	102,21	101,99
III, May mặc, mũ nón, giầy dép	108,13	101,49	100,33	101,60	101,74
IV, Nhà ở và vật liệu xây dựng (*)	113,88	105,12	100,43	103,92	103,03
V, Thiết bị và đồ dùng gia đình	108,15	101,34	100,14	101,35	101,35
VI, Thuốc và dịch vụ y tế	217,42	102,99	100,03	106,87	103,84
Trong đó: Dịch vụ y tế	269,17	103,51	100,00	108,63	104,65
VII, Giao thông	93,00	103,52	100,61	99,36	98,96
VIII, Bưu chính viễn thông	96,45	99,30	99,91	99,39	99,32
IX, Giáo dục	140,15	104,25	100,01	104,24	105,65
Trong đó: Dịch vụ giáo dục	145,84	104,28	100,01	104,28	106,11
X, Văn hoá, giải trí và du lịch	107,02	101,70	100,09	101,66	101,83
XI, Hàng hoá và dịch vụ khác	115,23	103,14	100,24	103,13	102,67
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG	123,63	116,23	99,64	**117,45**	**107,55**
CHỈ SỐ GIÁ ĐÔ LA MỸ	108,04	99,23	99,81	99,34	**100,99**
LẠM PHÁT CƠ BẢN(**)		2,78	0,68		**2,01**

(*) *Nhóm này bao gồm: tiền thuê nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng.*

(**) *Lạm phát cơ bản theo thước đo CPI loại trừ lương thực-thực phẩm; năng lượng và mặt hàng do NN quản lý bao gồm dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục (CPIxFEAHE)*

CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG VÀ CHỈ SỐ GIÁ ĐÔ LA MỸ CẢ NƯỚC
Tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: %

	CHỈ SỐ GIÁ THÁNG 12 NĂM 2020 SO VỚI			*Bình quân quý IV năm 2020 so với cùng kỳ năm 2019*	*Năm 2020 so với năm 2019*
	Kỳ gốc năm 2019	*Tháng 12 năm 2019*	*Tháng 11 năm 2020*		
CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG	**103.21**	**100.19**	**100.10**	**101.38**	**103.23**
I. Hàng ăn và dịch vụ ăn uống	108.43	102.68	99.59	106.23	109.99
1- Lương thực	105.50	106.07	100.43	105.96	104.51
2- Thực phẩm	109.37	101.45	99.23	106.39	112.28
3- Ăn uống ngoài gia đình	107.37	104.32	100.11	106.11	107.18
II. Đồ uống và thuốc lá	102.10	101.14	100.13	101.26	101.50
III. May mặc, mũ nón, giầy dép	101.78	100.37	100.15	100.48	100.78
IV. Nhà ở và vật liệu xây dựng (*)	102.40	100.19	99.97	100.51	101.79
V. Thiết bị và đồ dùng gia đình	101.69	100.67	100.01	100.79	101.14
VI. Thuốc và dịch vụ y tế	102.27	100.51	100.01	100.54	102.15
Trong đó: Dịch vụ y tế	102.40	100.36	100.00	100.37	102.40
VII. Giao thông	91.63	88.32	102.45	87.18	88.80
VIII. Bưu chính viễn thông	98.68	99.48	100.00	99.45	99.42
IX. Giáo dục	106.76	103.80	100.01	103.82	104.08
Trong đó: Dịch vụ giáo dục	107.29	104.15	100.00	104.17	104.32
X. Văn hoá, giải trí và du lịch	98.93	97.57	99.90	97.72	98.77
XI. Hàng hoá và dịch vụ khác	103.93	102.10	100.12	102.20	102.89
CHỈ SỐ GIÁ VÀNG	138.53	130.95	99.17	**130.71**	**128.05**
CHỈ SỐ GIÁ ĐÔ LA MỸ	99.63	99.91	99.77	**99.91**	**99.98**
LẠM PHÁT CƠ BẢN (**)		0.99	0.07		**2.31**

(*) Nhóm này bao gồm: tiền thuê nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng

(**) Lạm phát cơ bản theo thước đo CPI loại trừ lương thực-thực phẩm; năng lượng và mặt hàng do NN quản lý bao gồm dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục (CPIxFEAHE)

BIỂU BẢNG CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CẢ NĂM 2016

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	LOẠI HÌNH CÔNG TRÌNH	2015	QÚY 1	QÚY 2	QÚY 3	QÚY 4	NĂM 2016
I	**CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG**						
1	Công trình nhà ở	100	100,90	100,11	100,14	102,53	100,92
2	Công trình giáo dục	100	100,46	100,37	100,16	102,26	100,81
3	Công trình văn hóa	100	100,54	100,13	100,22	102,62	100,88
4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	100	101,20	100,26	100,59	100,68	100,68
5	Công trình y tế	100	100,38	99,87	99,81	102,30	100,59
6	Công trình thể thao	100	100,62	100,33	100,36	102,16	100,87
II	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**						
1	Đường dây	100	100,30	100,27	100,43	101,79	100,70
2	Trạm biến áp	100	99,87	99,86	99,89	100,14	99,94
3	Công trình công nghiệp	100	95,92	95,81	96,13	96,66	96,13
III	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**						
1	Công trình đường	100	101,56	101,00	100,94	99,12	100,66
2	Công trình cầu	100	99,39	98,16	98,15	99,00	98,67
IV	**CÔNG TRÌNH NÔNG NGHIỆP & PTNT**						
1	Đập bê tông	100	97,88	97,92	98,51	100,65	98,74
2	Kênh bê tông ximăng	100	99,49	99,57	99,80	103,39	100,56
V	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**						
1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100	100,18	100,62	100,45	103,23	101,12
2	Công trình thoát nước	100	100,40	99,68	99,40	100,43	99,98
3	Công trình xử lý nước thải	100	99,59	99,46	99,56	100,42	99,76

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Năm gốc 2015	Năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	*Công trình nhà ở*	100,00	103,80
1.2	*Công trình giáo dục*	100,00	104,83
1.3	*Công trình văn hóa*	100,00	103,55
1.4	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	100,05	102,12
1.5	*Công trình y tế*	100,00	103,57
1.6	*Công trình thể thao*	100,00	103,16
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	*Đường dây*	100,00	100,51
2.2	*Trạm biến áp*	100,00	101,65
2.3	*Công trình công nghiệp*	100,00	96,73
3	**Công trình giao thông**		
3.1	*Công trình đường*	100,00	103,56
3.2	*Công trình cầu*	100,00	100,76
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	*Đập bê tông*	100,00	102,53
4.2	*Kênh bê tông xi măng*	100,00	104,50
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	100,00	101,06
5.2	*Công trình mạng thoát nước*	100,00	100,65
5.3	*Công trình xử lý nước thải*	100,00	101,81

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015=100)

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá 2018 so với	
		Năm gốc 2015	Năm 2017
1	**Công trình dân dụng**		
1.1	Công trình nhà ở	105,82	101,95
1.2	Công trình giáo dục	107,03	102,10
1.3	Công trình văn hóa	106,27	102,62
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,42	103,24
1.5	Công trình y tế	106,04	102,38
1.6	Công trình thể thao	105,83	102,59
2	**Công trình công nghiệp**		
2.1	Đường dây	102,70	102,18
2.2	Trạm biến áp	104,51	102,82
2.3	Công trình công nghiệp	100,21	103,59
3	**Công trình giao thông**		
3.1	Công trình đường	106,02	102,38
3.2	Công trình cầu	105,14	104,34
4	**Công trình thủy lợi**		
4.1	Đập bê tông	104,99	102,40
4.2	Kênh bê tông xi măng	106,73	102,13
5	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,32	100,27
5.2	Công trình mạng thoát nước	101,78	101,13
5.3	Công trình xử lý nước thải	104,54	102,68

Bảng tính chỉ số xây dựng cả năm 2019

Stt	Loại công trình	QI/2019	QII/2019	Tháng 4/2019	Tháng 5/2019	Tháng 6/2019	QIII/2019	QIV/2019	Năm 2019
		Năm gốc 2015	Năm gốc 2015	Năm gốc 2015	Năm gốc 2015	Năm gốc 2015	Năm gốc 2015	Năm gốc 2015	Năm gốc 2015
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**								
1.1	Công trình nhà ở	106,29	106,29	106,7	106,11	106,07	105,77	105,33	**105,92**
1.2	Công trình giáo dục	107,56	107,52	107,83	107,4	107,34	107,06	106,76	**107,23**
1.3	Công trình văn hoá	107,29	107,21	107,66	107,01	106,95	106,65	106,28	**106,86**
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	106,75	106,71	107,02	106,58	106,54	106,28	105,95	**106,42**
1.5	Công trình y tế	106,78	106,85	107,08	106,76	106,71	106,47	106,20	**106,58**
1.6	Công trình thể thao	106,45	106,47	106,76	106,36	106,3	105,99	105,65	**106,14**
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**								
2.1	Đường dây	103,12	102,99	103,22	102,89	102,87	102,68	102,51	**102,83**
2.2	Trạm biến áp	104,83	105,05	104,9	105,15	105,11	104,66	104,55	**104,77**
2.3	Công trình công nghiệp	102,64	102,84	102,99	102,82	102,72	102,54	102,17	**102,55**
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**								
3.1	Công trình đường	107,52	107,03	107,75	106,59	106,75	106,15	105,44	**106,54**
3.2	Công trình cầu	106,37	106,44	106,65	106,37	106,3	106,03	105,88	**106,18**
4	**CÔNG TRÌNH THUỶ LỢI**								
4.1	Đập bê tông	106,42	106,51	106,71	106,47	106,36	106,13	105,96	**106,26**
4.2	Kênh bê tông xi măng	107,09	107,02	107,4	106,87	106,78	106,44	106,25	**106,70**
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**								
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100,17	99,98	100,29	99,84	99,82	99,61	99,43	**99,80**
5.2	Công trình mạng thoát nước	102,49	102,12	102,68	101,86	101,83	101,49	101,20	**101,83**
5.3	Công trình xử lý nước thải	105,41	105,65	105,53	105,72	105,69	105,22	105,10	**105,35**

Bảng 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý I/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Quý IV/2018
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	106.29	100.12
1.2	Công trình giáo dục	107.56	100.12
1.3	Công trình văn hóa	107.29	100.47
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	106.75	100.88
1.5	Công trình y tế	106.78	100.29
1.6	Công trình thể thao	106.45	100.03
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2.1	Đường dây	103.12	99.96
2.2	Trạm biến áp	104.83	99.03
2.3	Công trình công nghiệp	102.64	101.52
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3.1	Công trình đường	107.52	100.34
3.2	Công trình cầu	106.37	100.35
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4.1	Đập bê tông	106.42	100.83
4.2	Kênh bê tông xi măng	107.09	100.04
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100.17	99.07
5.2	Công trình mạng thoát nước	102.49	100.33
5.3	Công trình xử lý nước thải	105.41	99.82

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Bảng 7.1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 04/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 03 năm 2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	106.70	100.12
1.2	Công trình giáo dục	107.83	100.05
1.3	Công trình văn hóa	107.66	100.11
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	107.02	100.05
1.5	Công trình y tế	107.08	100.04
1.6	Công trình thể thao	106.76	100.16
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2.1	Đường dây	103.22	100.03
2.2	Trạm biến áp	104.90	100.05
2.3	Công trình công nghiệp	102.99	100.13
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3.1	Công trình đường	107.75	100.08
3.2	Công trình cầu	106.65	100.16
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4.1	Đập bê tông	106.71	100.15
4.2	Kênh bê tông xi măng	107.40	100.13
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	100.29	100.03
5.2	Công trình mạng thoát nước	102.68	100.04
5.3	Công trình xử lý nước thải	105.53	100.06

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Bảng 7.1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 05/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 04 năm 2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	106.11	99.44
1.2	Công trình giáo dục	107.40	99.60
1.3	Công trình văn hóa	107.01	99.39
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	106.58	99.59
1.5	Công trình y tế	106.76	99.70
1.6	Công trình thể thao	106.36	99.63
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2.1	Đường dây	102.89	99.68
2.2	Trạm biến áp	105.15	100.24
2.3	Công trình công nghiệp	102.82	99.83
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3.1	Công trình đường	106.59	98.93
3.2	Công trình cầu	106.37	99.74
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4.1	Đập bê tông	106.47	99.77
4.2	Kênh bê tông xi măng	106.87	99.51
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	99.84	99.56
5.2	Công trình mạng thoát nước	101.86	99.20
5.3	Công trình xử lý nước thải	105.72	100.18

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI

Bảng 7.1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH
(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá tháng 06/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Tháng 05 năm 2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	106.07	99.96
1.2	Công trình giáo dục	107.34	99.95
1.3	Công trình văn hóa	106.95	99.95
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	106.54	99.96
1.5	Công trình y tế	106.71	99.95
1.6	Công trình thể thao	106.30	99.94
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2.1	Đường dây	102.87	99.98
2.2	Trạm biến áp	105.11	99.97
2.3	Công trình công nghiệp	102.72	99.90
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3.1	Công trình đường	106.75	100.15
3.2	Công trình cầu	106.30	99.93
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4.1	Đập bê tông	106.36	99.89
4.2	Kênh bê tông xi măng	106.78	99.91
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	99.82	99.98
5.2	Công trình mạng thoát nước	101.83	99.97
5.3	Công trình xử lý nước thải	105.69	99.97

Bảng 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý IV/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Quý III/2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	105,33	99,58
1.2	Công trình giáo dục	106,76	99,72
1.3	Công trình văn hóa	106,28	99,65
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	105,95	99,68
1.5	Công trình y tế	106,20	99,75
1.6	Công trình thể thao	105,65	99,68
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2,1	Đường dây	102,51	99,84
2,2	Trạm biến áp	104,55	99,90
2,3	Công trình công nghiệp	102,17	99,64
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3,1	Công trình đường	105,44	99,34
3,2	Công trình cầu	105,88	99,86
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4,1	Đập bê tông	105,96	99,84
4,2	Kênh bê tông xi măng	106,25	99,82
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5,1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	99,43	99,82
5,2	Công trình mạng thoát nước	101,20	99,71
5,3	Công trình xử lý nước thải	105,10	99,89

Bảng 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Quý III/2019 so với	
		Năm gốc 2015	Quý II/2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	105.77	99.51
1.2	Công trình giáo dục	107.06	99.58
1.3	Công trình văn hóa	106.65	99.47
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	106.28	99.59
1.5	Công trình y tế	106.47	99.65
1.6	Công trình thể thao	105.99	99.55
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2.1	Đường dây	102.68	99.69
2.2	Trạm biến áp	104.66	99.63
2.3	Công trình công nghiệp	102.54	99.71
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3.1	Công trình đường	106.15	99.18
3.2	Công trình cầu	106.03	99.61
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4.1	Đập bê tông	106.13	99.64
4.2	Kênh bê tông xi măng	106.44	99.46
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	99.61	99.63
5.2	Công trình mạng thoát nước	101.49	99.38
5.3	Công trình xử lý nước thải	105.22	99.60

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG TỈNH ĐỒNG NAI NĂM 2020

Bảng 1. CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(NĂM 2015 = 100)

Đơn vị tính : %

STT	Loại công trình	Chỉ số giá Năm 2020 so với	
		Năm gốc 2015	Năm 2019
1	**CÔNG TRÌNH DÂN DỤNG**		
1.1	Công trình nhà ở	107,68	101,66
1.2	Công trình giáo dục	109,79	102,38
1.3	Công trình văn hóa	108,79	101,81
1.4	Trụ sở cơ quan, văn phòng	108,92	102,34
1.5	Công trình y tế	108,94	102,21
1.6	Công trình thể thao	107,52	101,30
2	**CÔNG TRÌNH CÔNG NGHIỆP**		
2.1	Đường dây	104,08	101,21
2.2	Trạm biến áp	105,19	100,40
2.3	Công trình công nghiệp	103,96	101,38
3	**CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG**		
3.1	Công trình đường	109,48	102,76
3.2	Công trình cầu	108,23	101,93
4	**CÔNG TRÌNH THỦY LỢI**		
4.1	Đập bê tông	109,53	103,09
4.2	Kênh bê tông xi măng	109,01	102,17
5	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**		
5.1	Công trình hệ thống đường ống cấp nước	101,58	101,78
5.2	Công trình mạng thoát nước	103,30	101,45
5.3	Công trình xử lý nước thải	106,27	100,87