

A. Thắng đã kiểm tra 17/10/14

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 1192 /TTr-STNMT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2014

TỜ TRÌNH

**V/v quyết định phương án giá đất để thu tiền sử dụng đất thuộc dự án
xây dựng Khu dân cư thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom** 7047 DP
21/10/14

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTNMT ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 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;

Theo kết quả định giá đất của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh phương án giá đất để thu tiền sử dụng đất thuộc dự án xây dựng Khu dân cư thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, cụ thể như sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất cần định giá:

a) Mục đích định giá đất: Xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất.

b) Các thông tin về khu đất cần định giá:

- Diện tích toàn bộ khu đất định giá là 131.054,9 m² (đã trừ diện tích đất không thu tiền sử dụng đất). Trong đó:

+ Khu 1: Diện tích là 50.008,0 m², tiếp giáp với 04 tuyến đường: Ngô Quyền, Lê Lợi, Hai Bà Trưng và Lý Nam Đế;

+ Khu 2: Diện tích là 72.903,6 m², tiếp giáp với 04 tuyến đường: An Dương Vương, Ngô Quyền, Lê Lợi và Hai Bà Trưng;

+ Khu 3: Diện tích là 8.143,3 m², tiếp giáp với 02 tuyến đường: An Dương Vương và Ngô Quyền.

- Loại đất: ODT (đất ở tại đô thị).

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2978/BĐĐC, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 12/6/2014.

2. Phương pháp định giá đất: Áp dụng phương pháp so sánh; phương pháp thặng dư.

3. Kết quả định giá đất và đề xuất phương án về giá đất:

a) Kết quả định giá đất:

- Theo phương pháp so sánh:

+ Khu 1: 1.092.000 đồng/m².

+ Khu 2: 1.132.000 đồng/m².

+ Khu 3: 2.000.000 đồng/m².

Mức giá chung: 1.171.000 đồng/m².

- Theo phương pháp thặng dư:

+ Khu 1: 1.093.000 đồng/m².

+ Khu 2: 1.133.000 đồng/m².

+ Khu 3: 2.002.000 đồng/m².

Mức giá chung: 1.172.000 đồng/m².

b) Đề xuất phương án về giá đất: Đề nghị áp dụng phương pháp so sánh, cụ thể như sau:

- Khu 1: 1.092.000 đồng/m².

- Khu 2: 1.132.000 đồng/m².

- Khu 3: 2.000.000 đồng/m².

Mức giá chung: 1.171.000 đồng/m².

(kèm theo Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh phương án định giá đất của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Nai)

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh xem xét, quyết định././.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);

- Sở Tài chính (TT HĐTĐG);

- Lưu: VT, CCQLĐĐ (2b); (2b).

D/tac/tt thamdinhKDCtrangbom.v.v)

GIÁM ĐỐC



Lê Viết Hưng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt phương án giá đất để thu tiền sử dụng đất thuộc dự án
xây dựng Khu dân cư thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

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

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ kết quả thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh tại Văn bản số...

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số...../TTr-STNMT ngày/...../2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án giá đất để thu tiền sử dụng đất thuộc dự án xây dựng Khu dân cư thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, với các nội dung cụ thể sau:

1. Mục đích định giá đất và các thông tin về khu đất định giá:

a) Mục đích định giá đất: Xác định giá đất để thu tiền sử dụng đất.

b) Các thông tin về khu đất định giá:

- Diện tích toàn bộ khu đất là 131.054,9 m² (đã trừ diện tích đất không thu tiền sử dụng đất). Trong đó:

+ Khu 1: Diện tích là 50.008,0 m², tiếp giáp với 04 tuyến đường: Ngô Quyền, Lê Lợi, Hai Bà Trưng và Lý Nam Đế;

+ Khu 2: Diện tích là 72.903,6 m², tiếp giáp với 04 tuyến đường: An Dương Vương, Ngô Quyền, Lê Lợi và Hai Bà Trưng;

+ Khu 3: Diện tích là 8.143,3 m², tiếp giáp với 02 tuyến đường: An Dương Vương và Ngô Quyền.

- Loại đất: ODT (đất ở tại đô thị).

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 2978/BĐĐC, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 12/6/2014.

2. Phê duyệt phương án về đơn giá đất ở để tính thu tiền sử dụng đất là 1.171.000 đồng/m².

Điều 2. Căn cứ các nội dung được phê duyệt tại Điều 1, Cục Thuế xác định số tiền sử dụng đất, ra thông báo nộp tiền sử dụng đất và gửi cho Công ty Cổ phần xây dựng địa ốc Long Kim Phát.

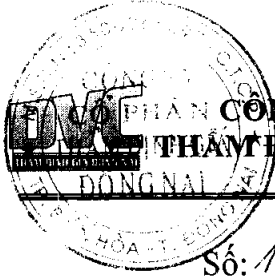
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Cục Trưởng Cục Thuế, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng địa ốc Long Kim Phát, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó văn phòng;
- Lưu: VT, CNN, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



**CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI**

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

Số: 1070 /TĐG-CT

Biên Hòa, ngày 6 tháng 10 năm 2014

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Đường Đồng Khởi, phường Tân Hiệp, Tp Biên Hòa, Đồng Nai.

- Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20/6/2014;
- Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP, ngày 06/08/2013 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá;
- Căn cứ Thông tư số 38/2014/TT-BTC, ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP, ngày 06/08/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ về việc quy định giá đất;
- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTC 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;
- Căn cứ hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 379/1/2014/HĐKT-TĐG ngày 03/10/2014 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai)

1. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất phục vụ cho mục đích nộp tiền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 14/05/2014.

3. Cơ sở định giá đất:

- Chi tiết xem mục 1 phụ lục kèm theo.

4. Thực trạng đất:

- Chi tiết xem mục 2 phụ lục kèm theo.

5. Phương pháp định giá đất:

- Phương pháp so sánh trực tiếp.
- Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở các tài liệu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cung cấp, với phương pháp định giá như trên được áp dụng trong tính toán, Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai thông báo kết quả định giá đất như sau:

Đvt: đồng.

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền
Quyền sử dụng đất khu I	50.008,00	1.092.000	54.608.736.000
Quyền sử dụng đất khu II	72.903,60	1.132.000	82.526.875.200
Quyền sử dụng đất khu III	8.143,30	2.000.000	16.286.600.000
Tổng giá trị đất:	131.054,90		153.422.211.200
Làm tròn:			153.422.000.000
Giá đất ở bình quân:		1.171.000	

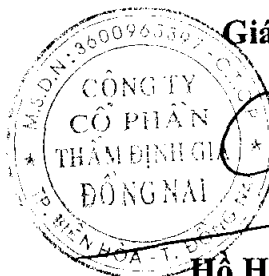
- Giá trị khu đất có diện tích 131.054,9m² thuộc dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom: **153.422.000.000đ** (*Một trăm năm mươi ba tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu đồng*).

- Giá đất bình quân: **1.171.000 đ/m²** (*Một triệu một trăm bảy mươi một ngàn đồng trên một mét vuông*).

Thẩm định viên về giá

Lê Thị Bích Hải
Thẻ TĐV số: VIII13.766

Giám đốc



Hồ Hữu Châu
Thẻ TĐV số: I05005



PHỤ LỤC KÈM THEO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Số **TDG-CT**, ngày / /2014 của Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai).

1. Cơ sở định giá đất:

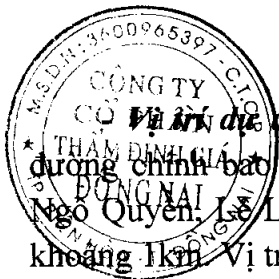
Stt	Loại văn bản	Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp/xác nhận
1	Văn bản.	Số 2110/UBND-TTPTQĐ Ngày 26/09/2011	Về việc xác nhận hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
2	Văn bản	Số 3188/UBND-CNN Ngày 08/05/2012	Về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	UBND tỉnh Đồng Nai.
3	Thuyết minh dự án đầu tư	Tháng 3/2012	Thuyết minh dự án đầu tư Khu dân cư Trảng Bom. - Địa điểm: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát.	Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát.
4	Quyết định	Số 1343/QĐ-UBND Ngày 14/05/2014	Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát để đầu tư xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	UBND tỉnh Đồng Nai.
5	Quyết định	Số 1778/QĐ-UBND Ngày 09/06/2014	Quyết định của UBND huyện Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	UBND huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
6	Quyết định	Số 1834/QĐ-UBND	Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất ghi tại Điều 1	UBND tỉnh Đồng Nai.



Loại văn bản		Số, ngày	Nội dung	Cơ quan cấp/xác nhận
		Ngày 20/06/2014	Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 14/05/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.	
7	Văn bản	Số 354/VPĐK-DDD Ngày 11/08/2014	Báo cáo về công tác xác định vị trí Khu dân cư thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát làm chủ đầu tư.	Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai.
8	Văn bản	Số 445/VPĐK-DDD Ngày 27/08/2014	Về việc cắt lớp xác định vị trí phục vụ định giá đất Khu dân cư thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát làm chủ đầu tư.	Văn phòng đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai.
9	Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất (Phương án 1).	Tháng 8/2014	Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất (phương án 1) tỷ lệ 1/1000 thuộc công trình Khu dân cư thị trấn Trảng Bom. Địa điểm: Thị trấn Trảng Bom huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Tổng diện tích khu đất: 255.115,5m ² .	Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai
10	Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất (Phương án 2).	Tháng 8/2014	Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất (phương án 2) tỷ lệ 1/1000 thuộc công trình Khu dân cư thị trấn Trảng Bom. Địa điểm: Thị trấn Trảng Bom huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Tổng diện tích khu đất: 255.115,5m ² .	Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai

2. Thực trạng đất:

- **Diện tích đất định giá:** 131.054,9m² thuộc dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom (Gold Hill) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát làm chủ đầu tư.



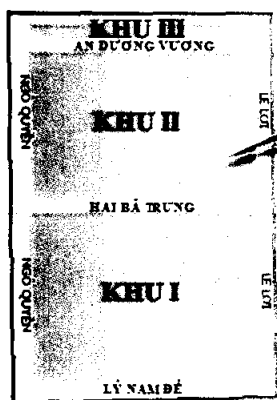
Vị trí dự án: Dự án có tổng diện tích là 255.115,5m², tiếp giáp với 5 tuyến đường chính bao quanh (các đường An Dương Vương, Hai Bà Trưng, Lý Nam Đế, Ngô Quyền, Lê Lợi), phía bắc khu đất tiếp giáp đường đất, cách đường Quốc lộ 1A khoảng 1km. Vị trí dự án có các mặt tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc tiếp giáp đường An Dương Vương.
- + Phía Đông tiếp giáp đường Lê Lợi.
- + Phía Nam tiếp giáp đường Lý Nam Đế, Hai Bà Trưng.
- + Phía Tây tiếp giáp đường Ngô Quyền.
- Dự án phân thành 3 khu như sau:
 - + **Khu 1:** Diện tích đất ở là **50.008,0m²**, tiếp giáp với 4 tuyến đường: Ngô Quyền, Lê Lợi, Hai Bà Trưng và Lý Nam Đế.
 - + **Khu 2:** Diện tích đất ở là **72.903,6m²**, tiếp giáp với 4 tuyến đường: An Dương Vương, Ngô Quyền, Lê Lợi và Hai Bà Trưng.
 - + **Khu 3:** Diện tích đất ở là **8.143,3m²**, tiếp giáp với 2 tuyến đường: An Dương Vương và Ngô Quyền.
- **Mục đích sử dụng:** Đất ở đô thị.
- **Thời hạn sử dụng:** Lâu dài.
- **Hiện trạng:** Khu 1 đang đầu tư cơ sở hạ tầng, Khu 2 đã đầu tư cơ sở hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, Khu 3 chưa đầu tư cơ sở hạ tầng.

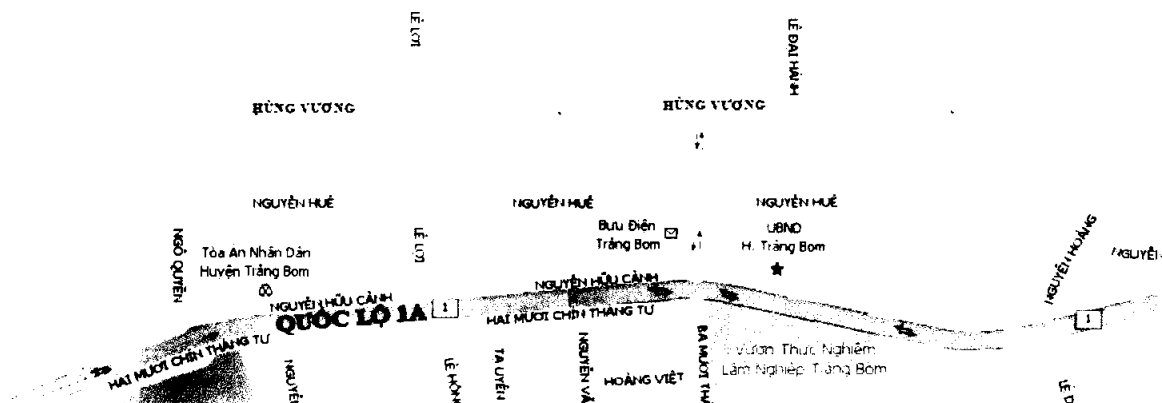
Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1	Đất ở	164.506,0	64%
1.1	Đất ở kinh doanh	131.054,9	51,4%
	Khu I	50.008,0	
	Khu II	72.903,6	
	Khu III	8.143,3	
1.2	Đất nhà ở xã hội	33.451,1	13,1%
2	Đất công trình công cộng	16.612,9	6,5%
3	Đất văn hóa	20.444,3	8,0%
4	Đất giao thông	53.552,3	21,0%
	Tổng cộng:	255.115,5	100,0%

Sơ đồ vị trí dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom

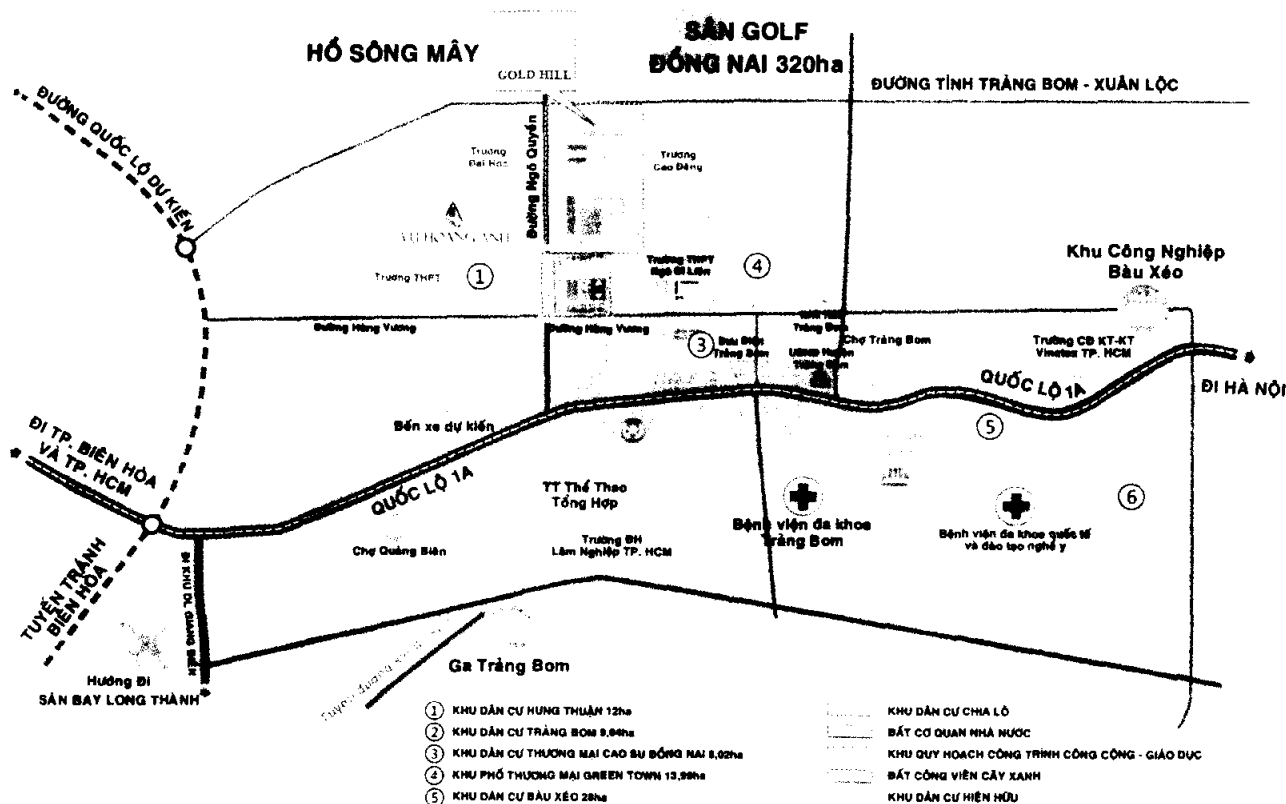


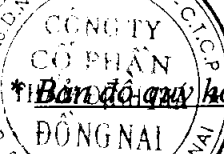
**VỊ TRÍ DỰ ÁN
KDC TRĂNG BOM
(GOLD HILL)**



*Sơ đồ các dự án Khu dân cư tại TT Trảng Bom

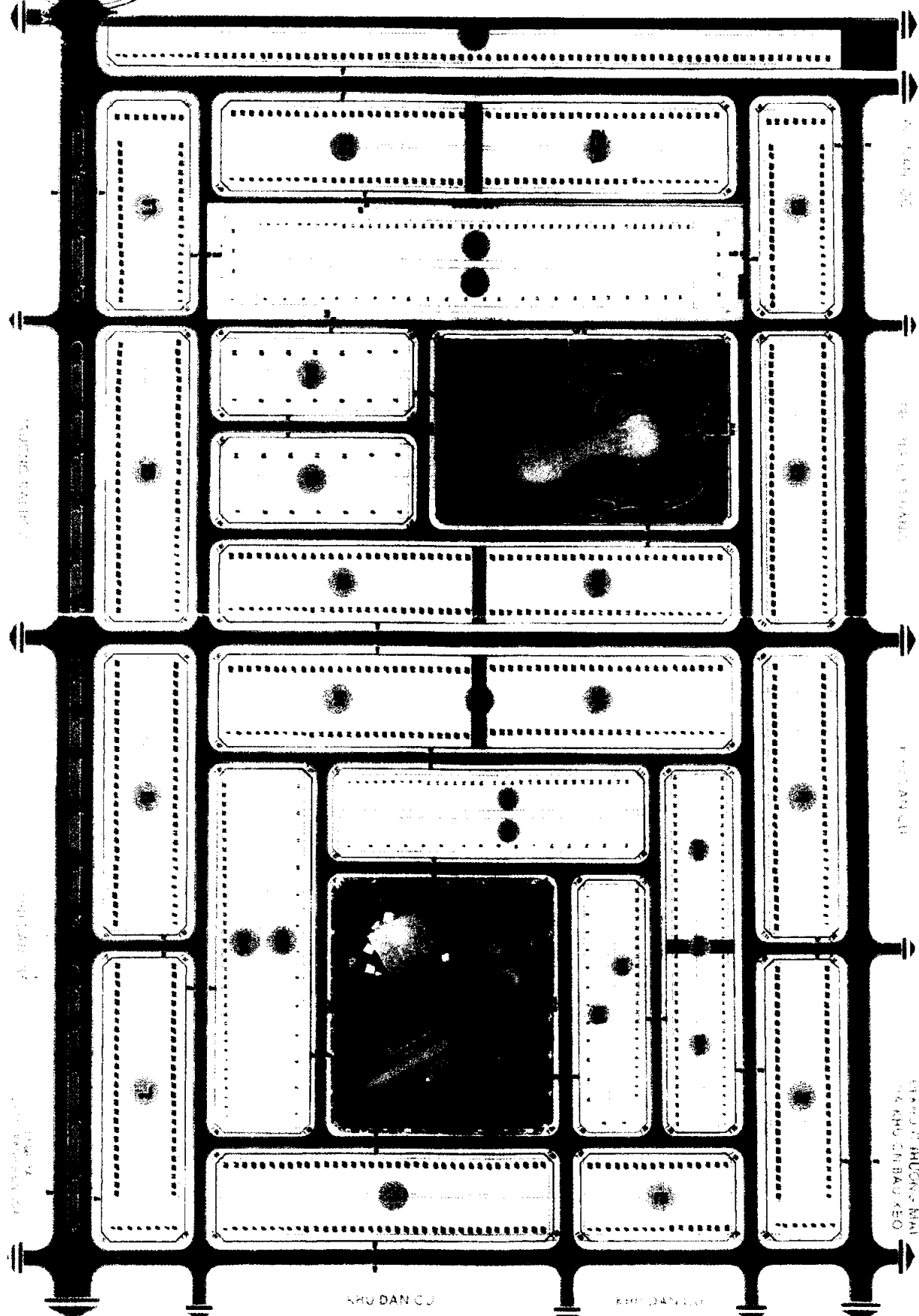
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH THỊ TRẤN TRẢNG BOM

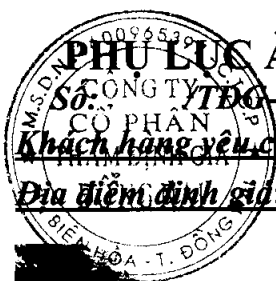




* Bản đồ quy hoạch dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom (Gold Hill):

BẢN ĐỒ PHÂN LÔ KHU DÂN CƯ TRẢNG BOM





PHỤ LỤC ẢNH KÈM THEO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 1786 / CT, ngày 15 / 08 / 2014 của Cty cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai.

Khách hàng yêu cầu: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Địa điểm định giá: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.



Phía Đông khu đất tiếp giáp đường Lê Lợi
(hiện trạng đoạn giáp đường Lý Nam Đế)



Phía Nam khu đất tiếp giáp đường Lý Nam Đế
(phía bên phải đường là khu đất định giá)



Phía Đông khu đất tiếp giáp đường Lê Lợi
(hiện trạng đoạn giáp đường An Dương Vương)



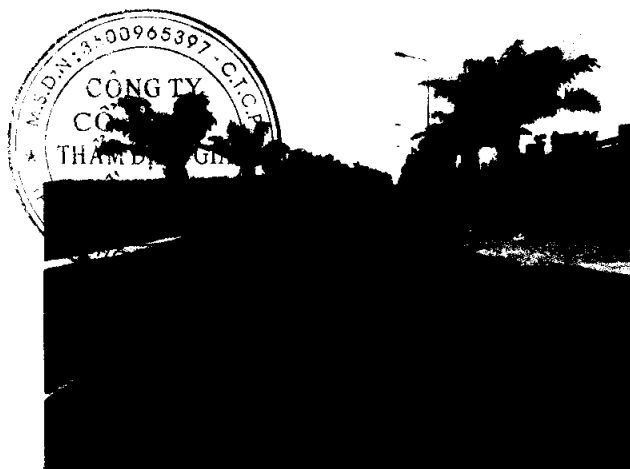
Phía Bắc khu đất tiếp giáp đường An Dương
Vương (phía hai bên đường là khu đất định giá)



Phía Tây khu đất tiếp giáp đường Ngô Quyền
(hiện trạng đoạn giáp đường An Dương Vương)



Phía Tây khu đất tiếp giáp đường Ngô Quyền
(hiện trạng đoạn giáp đường Lý Nam Đế)



Hiện trạng đường Hai Bà Trưng
(Phía bên trái đường là Khu 1 và bên phải là Khu 2)



Hiện trạng đường Nguyễn Trãi (đường nội bộ bên
trong dự án, phần thuộc khu 2 đã đầu tư hoàn chỉnh)



Hiện trạng đường số 2 – Khu 2 (đường nội bộ bên
trong dự án đã đầu tư hoàn chỉnh)



Hiện trạng công viên thuộc Khu 2
của khu đất định giá



Hiện trạng khu đất định giá, khu 2 đang đầu tư cơ sở hạ tầng.





**CÔNG TY CỔ PHẦN
THĂM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI**

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

Biên Hòa, ngày tháng năm 2014

BÁO CÁO THUYẾT MINH PHƯƠNG ÁN ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Khách hàng yêu cầu TĐG: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

I. Mục đích định giá và các thông tin về thửa đất cần định giá

1. Mục đích định giá: Xác định giá đất phục vụ cho mục đích nộp tiền sử dụng đất.

2. Thời điểm định giá: Ngày 14/05/2014.

3. Thông tin khu đất cần định giá:

- **Diện tích đất định giá:** 131.054,9m² thuộc dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom (Gold Hill) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Xây dựng Địa ốc Long Kim Phát làm chủ đầu tư.

- **Vị trí dự án:** Dự án có tổng diện tích là 255.115,5m², tiếp giáp với 5 tuyến đường chính bao quanh (các đường An Dương Vương, Hai Bà Trưng, Lý Nam Đế, Ngô Quyền, Lê Lợi), phía bắc khu đất tiếp giáp đường đất, Cách đường Quốc lộ 1A khoảng 1km. Vị trí dự án có các mặt tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc tiếp giáp đường An Dương Vương.

+ Phía Đông tiếp giáp đường Lê Lợi.

+ Phía Nam tiếp giáp đường Lý Nam Đế, Hai Bà Trưng.

+ Phía Tây tiếp giáp đường Ngô Quyền.

- Dự án phân thành 3 khu như sau:

+ **Khu 1:** Diện tích đất ở là 50.008,0m², tiếp giáp với 4 tuyến đường: Ngô Quyền, Lê Lợi, Hai Bà Trưng và Lý Nam Đế.

+ **Khu 2:** Diện tích đất ở là 72.903,6m², tiếp giáp với 4 tuyến đường: An Dương Vương, Ngô Quyền, Lê Lợi và Hai Bà Trưng.

+ **Khu 3:** Diện tích đất ở là 8.143,3m², tiếp giáp với 2 tuyến đường: An Dương Vương và Ngô Quyền.

- **Mục đích sử dụng:** Đất ở đô thị.

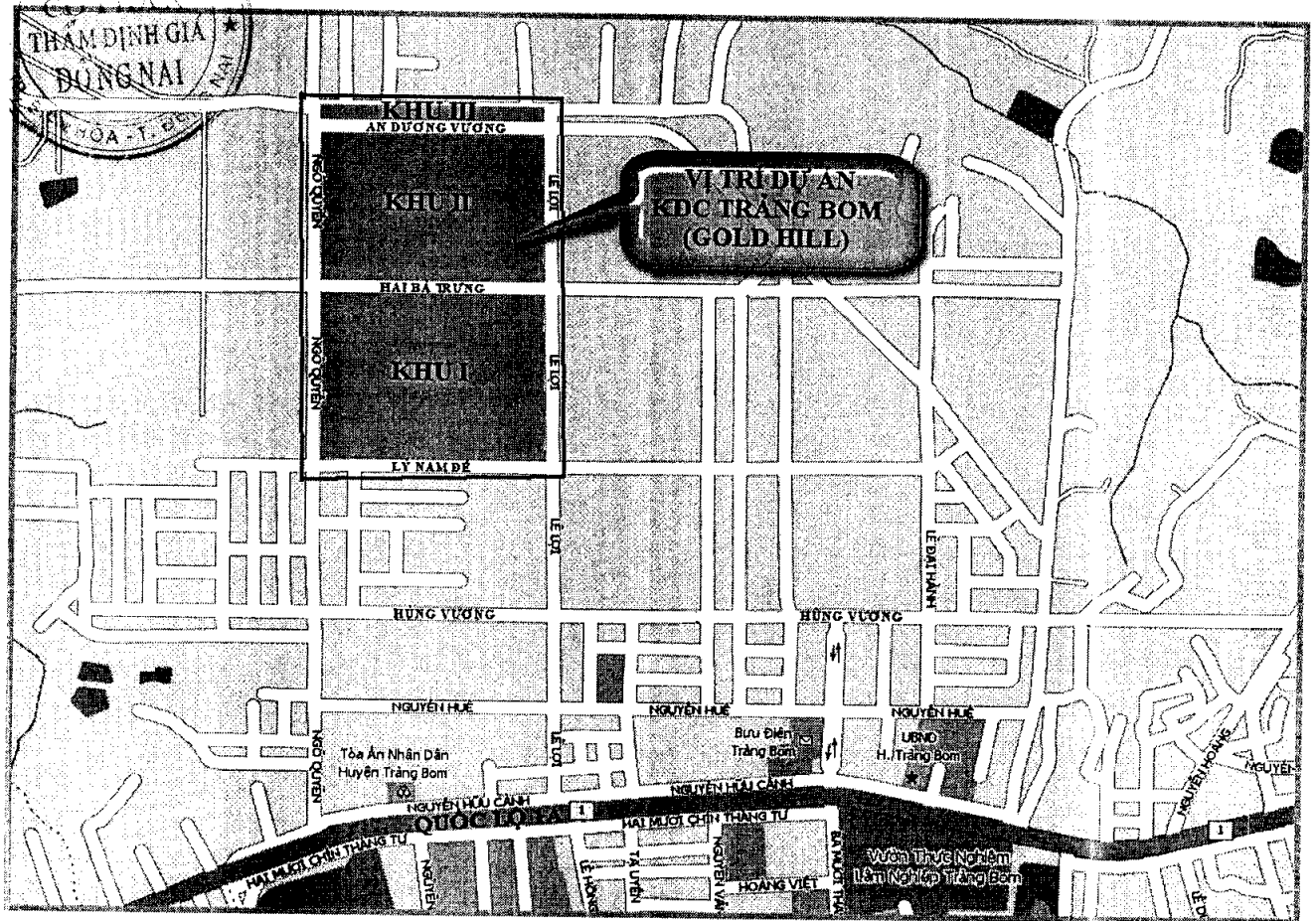
- **Thời hạn sử dụng:** Lâu dài.

- **Hiện trạng:** Khu 1 đang đầu tư cơ sở hạ tầng, Khu 2 đã đầu tư cơ sở hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, Khu 3 chưa đầu tư cơ sở hạ tầng.

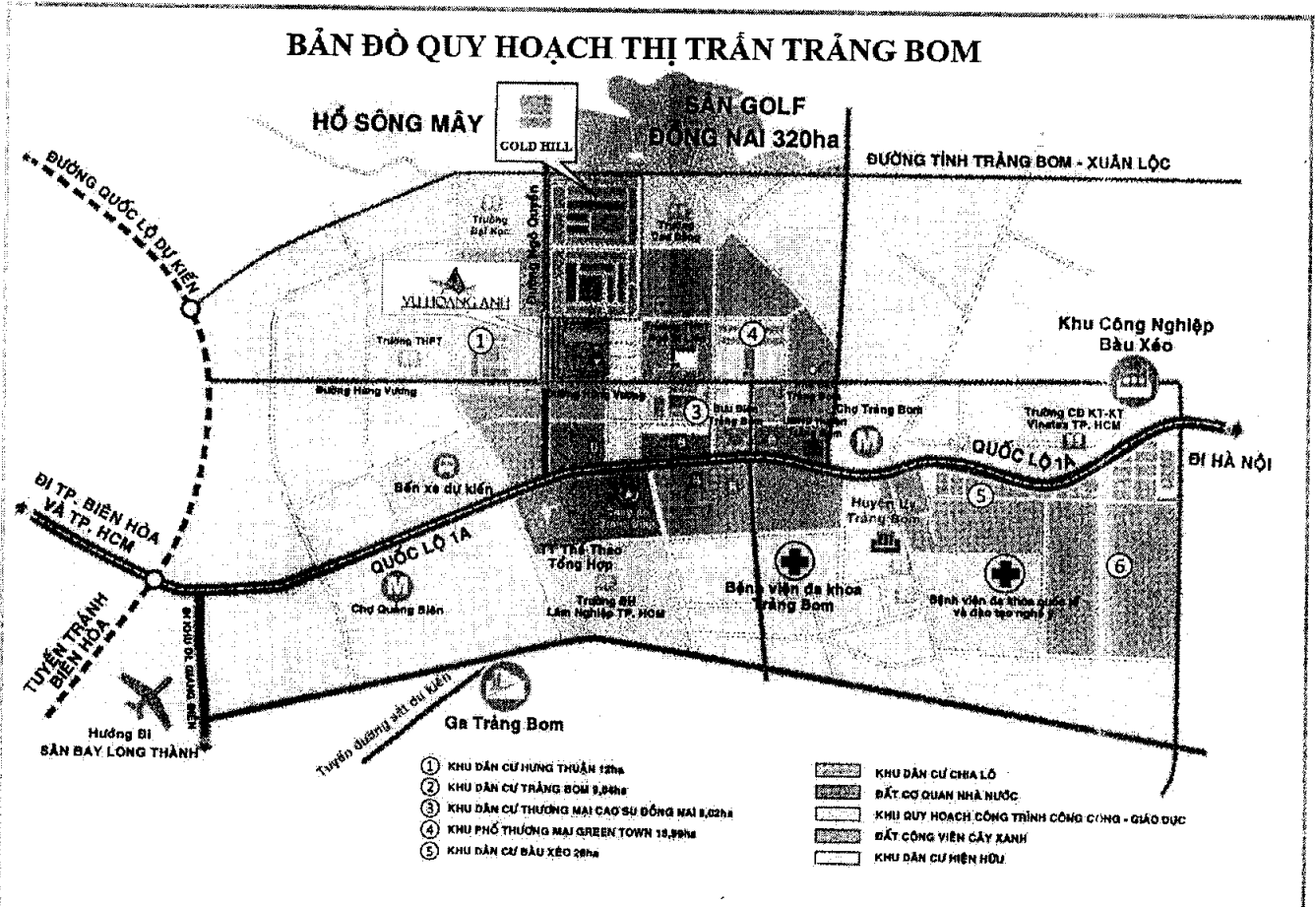
Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1	Đất ở	164.506,0	64,5%
1.1	Đất ở kinh doanh	131.054,9	51,4%
	Khu I	50.008,0	
	Khu II	72.903,6	
	Khu III	8.143,3	
1.2	Đất nhà ở xã hội	33.451,1	13,1%
2	Đất công trình công cộng	16.612,9	6,5%
3	Đất văn hóa	20.444,3	8,0%
4	Đất giao thông	53.552,3	21,0%
	Tổng cộng:	255.115,5	100,0%

* Sơ đồ vị trí dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom

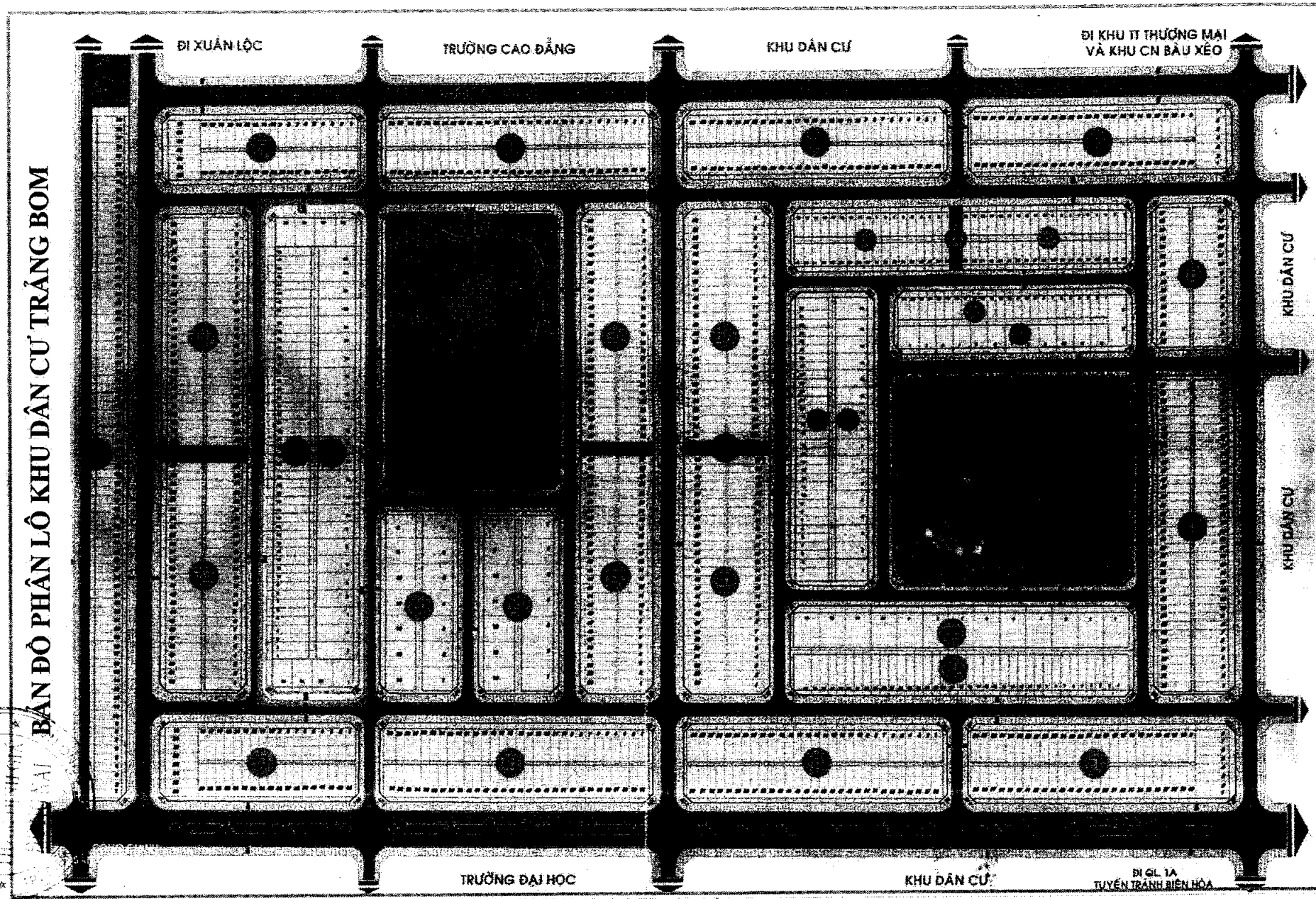


* Sơ đồ các dự án Khu dân cư tại TT Trảng Bom



* Bản đồ quy hoạch dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom (Gold Hill):

BẢN ĐỒ PHÂN LÔ KHU DÂN CƯ TRẢNG BOM



II. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin về giá đất thị trường.

DVC tiến hành điều tra thông tin thị trường giao dịch bất động sản đối với các lô đất nền lân cận khu vực định giá tại thời điểm định giá:

Đvt: đồng

TT	Nguồn thông tin	Vị trí đất	Đặc điểm QSDĐ	Thông tin về giá (1.000 đ)
A	Thu thập giá đất ODT tại khu vực định giá			
A1	Phiếu điều tra số 1: Người được điều tra: Nguyễn Văn Thóa (kèm theo hợp đồng CN QSDĐ ngày 11/9/2014)	Đường Lê Đại Hành (lộ giới 13m), cách dự án Gold Hill khoảng 1,1km	Số thửa: 103 Tờ bản đồ: 15 Kích thước: 5 x 30, vuông vức DT đất: 150 CTXD: Không MĐSD: ODT	Giá bds chuyển nhượng: 800.000 Giá đất chuyển nhượng: 800.000 Đơn giá ODT: 5.333
A2	Phiếu điều tra số 2: Người được điều tra: Trần Thị Mỹ Hạnh (kèm theo hợp đồng CN QSDĐ ngày 26/7/2014)	Đường nhựa 4m , thuộc khu TĐC Lò Gạch, cách dự án Gold Hill khoảng 1,5km	Số thửa: 165 Tờ bản đồ: 13 Kích thước: 6 x 24, vuông vức DT đất: 142 CTXD: Không MĐSD: ODT	Giá bds chuyển nhượng: 340.000 Giá đất chuyển nhượng: 340.000 Đơn giá ODT: 2.394
A3	Phiếu điều tra số 3: Người được điều tra: Đỗ Minh Duyên (kèm theo hợp đồng CN QSDĐ ngày 24/6/2014)	Đường nhựa 4m , thuộc khu TĐC Lò Gạch, cách dự án Gold Hill khoảng 1,5km	Số thửa: 108 Tờ bản đồ: 13 Kích thước: 6 x 14,5, vuông vức DT đất: 87 CTXD: Không MĐSD: ODT	Giá bds chuyển nhượng: 200.000 Giá đất chuyển nhượng: 200.000 Đơn giá ODT: 2.299
A4	Hợp đồng CN QSDĐ giữa Ông Nguyễn Văn Huân - Trần Thị Bích Hạnh và Ông Phạm Văn Ninh ngày 11/8/2014	Đường đất 5m , thuộc khu dân cư, VT 3 đường Hùng Vương, cách dự án Gold Hill khoảng 1500m	Số thửa: 212 Tờ bản đồ: 9 Kích thước: 10 x 20, vuông vức DT đất: 200 CTXD: Không MĐSD: ODT (100m2) + CLN Pháp lý: Sổ hồng	Giá chuyển nhượng theo HĐ: 100.000 Giá chuyển nhượng thực tế: 400.000 Giá ước tính: 400.000 Giá trị tài sản: 0 Chi phí chuyển MĐSD: 78.000 Giá trị đất ODT: 478.000 Đơn giá ODT: 2.390
A5	Hợp đồng CN QSDĐ giữa Ông Chu Thanh Tùng - bà Ng T Hồng Yến	Đường đất 5m , thuộc khu vực dân cư gần Sân Gold, cách dự án	Số thửa: 283 Tờ bản đồ: 8	Giá chuyển nhượng theo HĐ: 40.000 Giá chuyển nhượng thực tế: 250.000

TT	Nguồn thông tin	Vị trí đất	Đặc điểm QSDĐ	Thông tin về giá (1.000 đ)
	và Ông Ng Mạnh Thương - Trần T Thu Nguyệt ngày 20/5/2014	Gold Hill khoảng 800m	Kích thước: 5 x 30, vuông vức DT đất: 150 CTXD Không MĐSD: ODT (65m2) + CLN Pháp lý: Sổ hồng	Giá ước tính: 250.000 Giá trị tài sản 0 Chi phí chuyển MĐSD 66.300 Giá trị đất ODT: 316.300 Đơn giá ODT 2.109
B	Tham khảo giá đất ODT thuộc dự án KDC Trảng Bom do Cty Cp Sonadezi Long Bình làm chủ đầu tư, cách TSDG khoảng 500m			
B1	Bán nhà liên hệ ĐT 0908536817	Đường Hùng Vương, thuộc lô BB-04 KDC Sonadezi Long Bình.	Kích thước: 5 x 20, vuông vức DT đất: 100 CTXD Nhà xây thô tô trát, 1 trệt 2 lầu, DTSXD 247m2 MĐSD: ODT Pháp lý: Đất KDC Sonadezi LB	Giá rao bán: 1.350.000 Giá ước tính: 1.215.000 Giá trị CTXD 741.000 Giá trị đất ODT: 474.000 Đơn giá ODT 4.740
B2	Theo người dân (người mua) nhà sát bên TSSS-B1	Đường Hùng Vương, thuộc lô B-04 KDC Sonadezi Long Bình.	Kích thước: 5 x 20, vuông vức DT đất: 100 CTXD Nhà xây thô tô trát, 1 trệt 2 lầu, DTSXD 247m2 MĐSD: ODT Pháp lý: Đất KDC Sonadezi LB	Giá đã bán 2014: 1.200.000 Giá ước tính: 1.200.000 Giá trị CTXD 741.000 Giá trị đất ODT: 459.000 Đơn giá ODT 4.590
B3	Bán đất liên hệ ông Huỳnh Trung Tín (0982506113) - GĐ Cty CP DV Địa ốc Việt Phát	Đường Hùng Vương, thuộc lô A-15 KDC Sonadezi Long Bình.	Kích thước: 5 x 20, vuông vức DT đất: 100 CTXD Nhà xây thô tô trát, 1 trệt 2 lầu, DTSXD 247m2 MĐSD: ODT Pháp lý: Đất KDC Sonadezi LB	Giá rao bán: 1.400.000 Giá ước tính: 1.218.000 Giá trị CTXD 741.000 Giá trị đất ODT: 477.000 Đơn giá ODT 4.770
C	Tham khảo giá đất ODT thuộc dự án KDC Hưng Thuận do Cty CP Đình Thuận làm chủ đầu tư			
	Bảng giá bán (đã và đang bán) KDC Hưng Thuận - Do Cty CP Đình Thuận làm chủ đầu tư - liên hệ Mr Sơn 0938646645)	C1: Đường Hùng Vương (LG 22m) - Khu L + K.	Kích thước: 5 x 18 (Liên kế) DT đất: 90	Giá bán: 360.000 Đơn giá ODT 4.000
		C2: Đường Lý Nam Đế (LG 18m) - Khu F, G, H, I.	Kích thước: 5 x 21,7 (Liên kế) DT đất: 108,7	Giá bán: 391.320 Đơn giá ODT 3.600
		C3: Các đường D1, D2, D3 (LG 14m) - Khu P, Q, R, F, G, H.	Kích thước: 5 x 20 (Liên kế) DT đất: 100	Giá bán: 340.000 Đơn giá ODT 3.400
		C4: Các đường	Kích thước: 5 x 20 (Liên kế)	Giá bán: 310.000

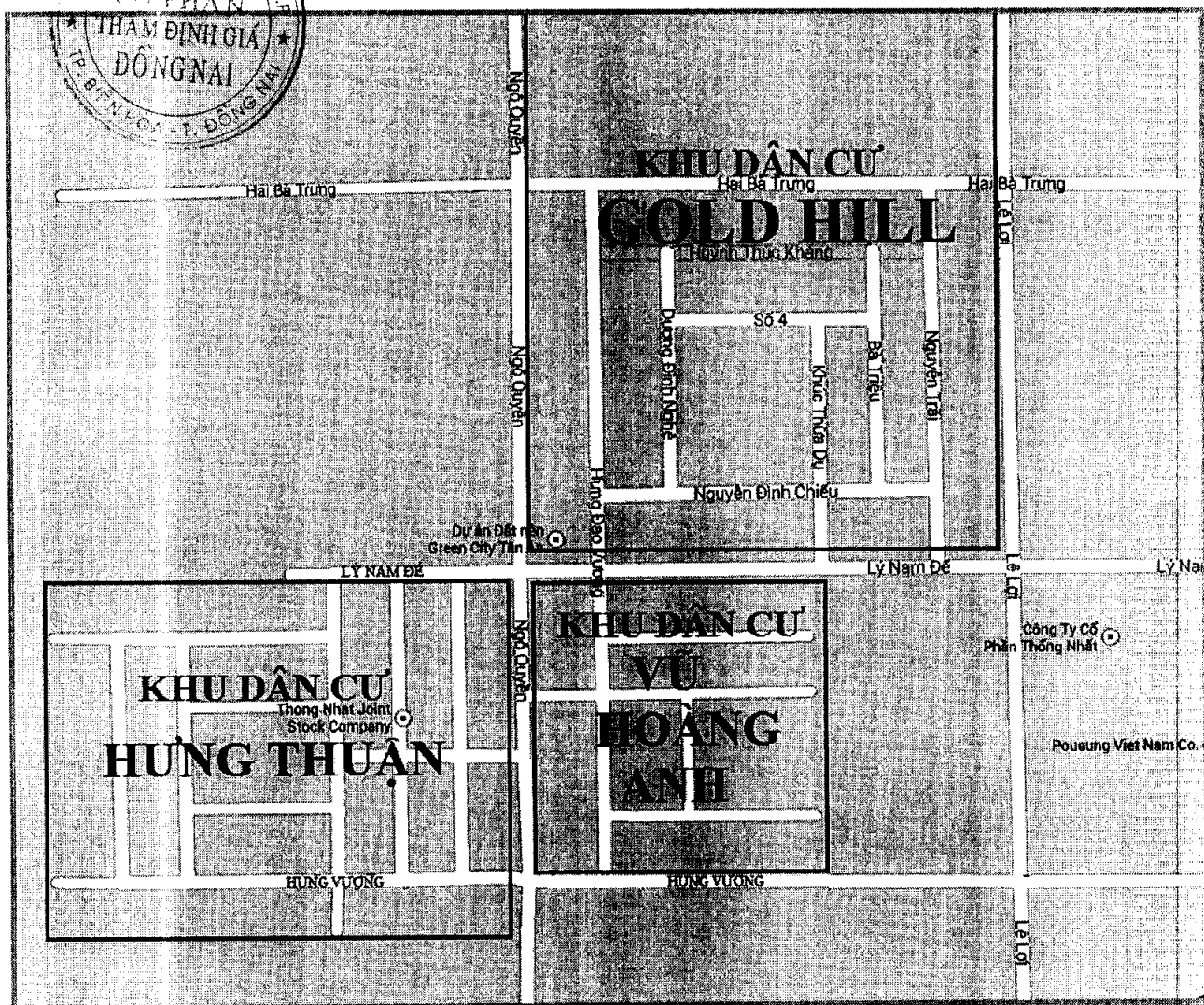
TT	Nguồn thông tin	Vị trí đất	Đặc điểm QSDĐ	Thông tin về giá (1.000 đ)
		D5, N5 (LG 14m) - Khu E, I, S.	DT đất: 100	Đơn giá ODT 3.100
		C5: Các đường N2, N4 (LG 14m) - Khu A, B - đối diện công viên.	Kích thước: 15 x 25 (Biệt thự) DT đất: 375	Giá bán: 1.200.000 Đơn giá ODT 3.200
		C6: Đường Ngô Quyền (LG 22m) - Khu P, F.	Kích thước: 5 x 20 (Liên kết) DT đất: 100	Giá bán: 450.000 Đơn giá ODT 4.500
D	Tham khảo giá đất ODT thuộc dự án KDC Vũ Hoàng Anh do Cty TNHH Vũ Hoàng Anh làm chủ đầu tư			
D1	Bán đất liên hệ Mrs Lanh (01669964437) - người môi giới	Đường Hưng Đạo Vương (LG 17m) - Lô B KDC Vũ Hoàng Anh	Kích thước: 5 x 22,6 (Liên kết) Pháp lý: Sổ đỏ DT đất: 113	Giá đã bán 2014 407.000 Giá ước tính: 407.000 Đơn giá ODT 3.602
		Đường Ngô Quyền (LG 22m) - Lô B KDC Vũ Hoàng Anh	Kích thước: 5 x 22,6 (Liên kết) Pháp lý: Sổ đỏ DT đất: 113	Giá đã bán 2014 480.000 Giá ước tính: 480.000 Đơn giá ODT 4.248
D2	Bán đất liên hệ Mr Sơn (0949103103) - người môi giới	Đường nhựa 6m (LG 12m) - Lô F KDC Vũ Hoàng Anh	Kích thước: 5,1 x 21,95 (Liên kết) Pháp lý: Sổ đỏ DT đất: 111,94	Giá đã bán 2014 383.000 Giá ước tính: 383.000 Đơn giá ODT 3.421
D3	Phiếu điều tra số 4 Người được điều tra: Phan Văn Tứ (kèm theo hợp đồng CN QSDĐ ngày 15/7/2014)	Đường Hưng Đạo Vương, thuộc lô A, KDC Hoàng Anh, liền kề dự án Gold Hill	Số thửa 746 Tờ bản đồ 12 Kích thước: 5,1m x 22,6, vuông vức DT đất: 115,3 MĐSD: ODT Pháp lý: Sổ hồng	Giá bds chuyển nhượng 350.000 Giá đất chuyển nhượng 350.000 Đơn giá ODT 3.036
D4	Theo thông tin từ anh Tài (0913686078) - VP đăng ký đất đai Trảng Bom	Đường Hùng Vương, thuộc lô F, KDC Hoàng Anh, liền kề dự án Gold Hill	Kích thước: 5,1 x 21,95 (Liên kết) Pháp lý: Sổ đỏ DT đất: 111,94	Giá đã bán 2014: 700.000 Giá ước tính: 700.000 Đơn giá ODT 6.253

Nhận xét: Như kết quả thu thập thông tin ở trên, DVC nhận thấy giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất lân cận khu vực định giá như sau:

+ Đối với các thửa đất mặt tiền đường nhựa 4m - 7m (thuộc vị trí 2 – các đường Ngô Quyền, Lý Nam Đế, Hùng Vương), có diện tích khoảng từ 100 – 150m², trong khu vực dân cư đông đúc, giá QSDĐ dao động khoảng 2.000.000 đ/m² - 3.500.000 đ/m² ứng với loại đất ở đô thị, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với các thửa đất mặt tiền các tuyến đường chính như Ngô Quyền, Lý Nam Đế, Hùng Vương, Lê Đại Hành, có diện tích khoảng 100 – 150m² trong khu vực dân cư, giá QSDĐ dao động trong khoảng từ 3.500.000 đ/m² – 5.500.000 đ/m² ứng với loại đất ở đô thị có chiều sâu 25m trở lại, đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Sơ đồ các khu dân cư liền kề TSDG:



III. Áp dụng phương pháp định giá đất.

- Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTC ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc 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.

1. Phương pháp so sánh trực tiếp: Khu đất định giá tiếp giáp 5 tuyến đường Ngô Quyền, Lê Lợi, An Dương Vương, Lê Lợi, Lý Nam Đế. Qua tham khảo người dân tại khu vực định giá thì đã bán và đang rao bán chủ yếu là các lô đất xây dựng nhà ở có quy mô nhỏ. Do vậy, DVC có thể sử dụng *phương pháp so sánh* để định giá trị quyền sử dụng đất yêu cầu định giá theo quy hoạch chi tiết phân lô.

2. Phương pháp thặng dư: Khu đất cần định giá là dự án quy hoạch phát triển thành khu dân cư thị trấn Trảng Bom, do đó sử dụng *phương pháp thặng dư* để định giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp.

IV. Kết quả xác định giá đất và đề xuất các phương án định giá đất.

1. Kết quả định giá đất:

Dvt: đồng.

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền
Quyền sử dụng đất khu I	50.008,00	1.092.000	54.608.736.000

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền
Quyền sử dụng đất khu II	72.903,60	1.132.000	82.526.875.200
Quyền sử dụng đất khu III	8.143,30	2.000.000	16.286.600.000
Tổng giá trị đất:	131.054,90		153.422.211.200
Làm tròn:			153.422.000.000
Giá đất ở bình quân:		1.171.000	

- Tổng giá trị tài sản định giá của 131.054,9m² đất ở thuộc dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai: **153.422.000.000đ (Một trăm năm mươi ba tỷ, bốn trăm hai mươi hai triệu đồng).**

- So sánh giá quyết định của UBND tỉnh:

Diễn giải	Giá UBND tỉnh (đ/m ²)	Giá đất định giá (đ/m ²)	Chênh lệch	
			Giá đất (đ/m ²)	Tỷ lệ (%)
Quyền sử dụng đất khu I	1.075.500	1.092.000	16.500	1,53%
Quyền sử dụng đất khu II	1.132.000	1.132.000	0	0,00%
Quyền sử dụng đất khu III	2.000.000	2.000.000	0	0,00%
Giá đất ở bình quân (đ/m²)	1.164.400	1.171.000	6.600	0,57%

- Tương đương đơn giá đất ở mặt tiền một số tuyến đường chính của dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom như sau:

+ Đường An Dương Vương: **2.000.000 đ/m².**

+ Đường Ngô Quyền: $1.800.000 \text{ đ/m}^2 + 1.800.000 \text{ đ/m}^2 * 0,57\% = 1.810.260 \text{ đ/m}^2$ (làm tròn **1.810.000 đ/m²**).

+ Đường Lê Lợi: $1.800.000 \text{ đ/m}^2 + 1.800.000 \text{ đ/m}^2 * 0,57\% = 1.810.260 \text{ đ/m}^2$ (làm tròn **1.810.000 đ/m²**).

2. Thuyết minh phương án định giá đất:

2.1. Tham khảo giá Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai.

* Căn cứ quyết định số 75/2013/QĐ-UBND, ngày 16/12/2013, của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2014.

♦ Giá đất ở đô thị vị trí 1 (chiều sâu ≤ 40m) tại huyện Trảng Bom, các tuyến đường như sau:

+ Đường An Dương Vương: **2.000.000đ/m².**

+ Đường Ngô Quyền: **1.800.000đ/m².**

+ Đường Lê Lợi: **1.800.000đ/m².**

+ Đường Hai Bà Trưng: **1.350.000đ/m².**

+ Đường Lý Nam Đế: **1.600.000đ/m².**

- Căn cứ theo bản vẽ “Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất phương án 1 và phương án 2” do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập. DVC ước tính

tổng giá trị Quyền sử dụng đất của TSTD theo Quyết định số 75/2013/QĐ-UBND, ngày 16/12/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai như sau:

**BẢNG ƯỚC TÍNH GIÁ ĐẤT Ở ĐÔ THỊ THEO QUYẾT ĐỊNH 75/2013/QĐ-UBND
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THỊ TRẤN TRẮNG BOM**

Đvt: đồng

Stt	Vị trí	Hệ số	Tổng DT	Đơn giá	Thành Tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) x (5)
A	PHƯƠNG ÁN 1				
I	Khu I - Đường Lê Lợi		50.008,0		53.781.120.000
1	Từ mép đường đến hết mét thứ 40.	1	12.179,2	1.800.000	21.922.560.000
2	Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100.	0,7	11.140,9	1.260.000	14.037.534.000
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150.	0,5	9.471,0	900.000	8.523.900.000
4	Từ sau mét thứ 150 đến hết.	0,3	17.216,9	540.000	9.297.126.000
	<i>Đơn giá ODT bình quân của Khu I</i>			1.075.500	
II	Khu II - Đường An Dương Vương		72.903,6		82.532.380.000
1	Từ mép đường đến hết mét thứ 40.	1	14.346,7	2.000.000	28.693.400.000
2	Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100.	0,7	18.500,2	1.400.000	25.900.280.000
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150.	0,5	9.761,7	1.000.000	9.761.700.000
4	Từ sau mét thứ 150 đến hết.	0,3	30.295,0	600.000	18.177.000.000
	<i>Đơn giá ODT bình quân của Khu II</i>			1.132.000	
III	Khu III - Đường An Dương Vương		8.143,3		16.286.600.000
1	Từ mép đường đến hết mét thứ 40.	1	8.143,3	2.000.000	16.286.600.000
2	Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100.	0,7	-	1.400.000	0
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150.	0,5	-	1.000.000	0
4	Từ sau mét thứ 150 đến hết.	0,3	-	600.000	0
	<i>Đơn giá ODT bình quân của Khu III</i>			2.000.000	
	Tổng giá trị qsdđ của TSDG theo phương án 1:		131.054,9		152.600.100.000
	<i>Đơn giá ODT bình quân theo PA 1:</i>			1.164.400	
B	PHƯƠNG ÁN 2				
I	Khu I - Đường Ngô Quyền		50.008,0		40.267.440.000
1	Từ mép đường đến hết mét thứ 40.	1	9.282,8	1.800.000	16.709.040.000
2	Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100.	0,7	2.176,1	1.260.000	2.741.886.000
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150.	0,5		900.000	0
4	Từ sau mét thứ 150 đến hết.	0,3	38.549,1	540.000	20.816.514.000

Stt	Vị trí	Hệ số	Tổng DT	Đơn giá	Thành Tiền
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3) x (5)
	<i>Đơn giá ODT bình quân của Khu I</i>			805.200	
II	Khu II - Đường An Dương Vương		72.903,6		82.532.380.000
1	Từ mép đường đến hết mét thứ 40.	1	14.346,7	2.000.000	28.693.400.000
2	Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100.	0,7	18.500,2	1.400.000	25.900.280.000
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150.	0,5	9.761,7	1.000.000	9.761.700.000
4	Từ sau mét thứ 150 đến hết.	0,3	30.295,0	600.000	18.177.000.000
	<i>Đơn giá ODT bình quân của Khu II</i>			1.132.000	
III	Khu III - Đường An Dương Vương		8.143,3		16.286.600.000
1	Từ mép đường đến hết mét thứ 40.	1	8.143,3	2.000.000	16.286.600.000
2	Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100.	0,7	-	1.400.000	0
3	Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150.	0,5	-	1.000.000	0
4	Từ sau mét thứ 150 đến hết.	0,3	-	600.000	0
	<i>Đơn giá ODT bình quân của Khu III</i>			2.000.000	
	<i>Tổng giá trị qsdd của TSDG theo phương án 2:</i>			131.054,9	139.086.420.000
	<i>Đơn giá ODT bình quân theo PA 2:</i>			1.061.300	
C	GIÁ TRỊ QSDĐ CỦA TSDG				152.600.100.000
D	ĐƠN GIÁ ODT BÌNH QUÂN				1.164.400

Như vậy, giá quyền sử dụng đất ODT theo quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai thuộc dự án KDC thị trấn Trảng Bom cất lớp theo phương án 1 thì có mức giá cao nhất là: **152.600.100.000 đồng**, tương đương **1.164.400 đ/m²**.

2.2. Phương án xác định giá đất thị trường tại thời điểm định giá:

A/. Phương pháp so sánh: Điều chỉnh về giá đất sạch của dự án có mục đích sử dụng đất ở đô thị (đã quy hoạch phân lô nhưng chưa đầu tư hạ tầng).

- Khu đất định giá thuộc dự án khu dân cư Trảng Bom gồm 3 khu vực chính và được tách cụ thể theo bản vẽ “Trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất” của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai:

+ Khu I: Diện tích 50.008,0 m² đất ở, phân lô dọc theo tuyến đường Ngô Quyền, Lê Lợi, Lý Nam Đế và Hai Bà Trưng.

+ Khu II: Diện tích 72.903,6 m² đất ở, phân lô dọc theo tuyến đường Ngô Quyền, Lê Lợi, An Dương Vương và Hai Bà Trưng.

+ Khu III: Diện tích 8.143,3 m² đất ở, phân lô dọc theo tuyến đường Ngô Quyền, và An Dương Vương.

- Qua khảo sát hiện trạng thực tế thì DVC nhận thấy các khu I, II, và III có vị trí lân cận nhau, đều tiếp giáp tuyến đường Ngô Quyền có nhiều lợi thế về kinh doanh do đây là tuyến đường đi vào sân Gold Đồng Nai và tiếp các khu dân cư Vũ Hoàng Anh, Hưng Thuận... Do vậy DVC tiến hành điều chỉnh đơn giá ước tính của các TSSS (có

vị trí gần tương đồng TSDG) về đơn giá đất ODT mặt tiền đường Ngô Quyền (vị trí 1, có chiều sâu khoảng 25m, giá định TSDG1) và đất mặt tiền đường đất 6m (vị trí 2, LG quy hoạch 12m, giá định TSDG2) dọc theo tuyến đường Ngô Quyền. Sau đó áp dụng hệ số vị trí đối với từng tuyến đường để ước tính đơn giá đất ở của từng tuyến đường, từng khu I, II và III.

- Sau khi điều chỉnh các yếu tố sánh, DVC nhận định giá quyền sử dụng đất ODT chưa đầu tư hạ tầng đối với một số tuyến đường của TSDG như sau:

+ Giá đất sạch (chưa đầu tư hạ tầng) mặt tiền đường Ngô Quyền, đối với các lô đất nền có quy mô khoảng 100m² - 200m²: **2.300.000 đ/m²**

(Chi tiết xem mục I - Phụ lục 1 kèm theo báo cáo).

+ Giá đất sạch (chưa đầu tư hạ tầng) mặt tiền đường đất rộng khoảng 6m (đường nội bộ trong khu dân cư, lộ giới 12m) khu vực TSDG, đối với các lô đất nền có quy mô khoảng 100m² - 300m²: **920.000 đ/m²**

(Chi tiết xem mục II - Phụ lục 1 kèm theo báo cáo).

- Từ kết quả khảo sát thông tin trên một số tuyến đường khác nhau (trong cùng khu vực, cùng dự án), kết hợp tham khảo giá quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai và các hồ sơ còn lưu trữ tại công ty, DVC ước tính hệ số vị trí của từng tuyến đường (đối với các lô đất nền riêng lẻ, chưa đầu tư hạ tầng) như sau:

BẢNG ƯỚC TÍNH HỆ SỐ VỊ TRÍ ĐẤT ODT (CHƯA HẠ TẦNG)

Stt	Loại đường	LÔ THƯỜNG		LÔ GÓC	
		Hệ số trục đường	Đơn giá đất sạch	Hệ số trục đường	Đơn giá đất sạch
I	Các tuyến đường chính (đường nhựa hiện hữu)				
1	Mặt tiền đường Ngô Quyền - LG 22m (đơn giá chuẩn)	1,000	2.300.000	1,050	2.415.000
2	Mặt tiền đường Lê Lợi - LG 22m	0,900	2.070.000	0,945	2.174.000
3	Mặt tiền đường An Dương Vương - LG 19m	1,150	2.645.000	1,208	2.777.000
4	Mặt tiền đường Hai Bà Trưng - LG 18m	0,700	1.610.000	0,735	1.691.000
5	Mặt tiền đường Lý Nam Đế - LG 18m	0,700	1.610.000	0,735	1.691.000
II	Các tuyến đường nội bộ (đường đất hiện hữu)				
1	Mặt tiền đường Nguyễn Trãi, Hưng Đạo Vương - LG 17m	0,550	1.265.000	0,578	1.328.000
2	Mặt tiền đường quy hoạch lộ giới 12m, gồm các đường: + Các đường số 1, 2, 3, 5, 6. + Các đường Bà Triệu, Huỳnh Thúc Kháng, Khúc Thừa Dụ, Nguyễn Đình Chiểu, Dương Đình Nghệ	0,400	920.000	0,420	966.000

*** Ghi chú:**

+ DVC lấy mặt tiền đường Ngô Quyền làm chuẩn.

+ Riêng đối với các lô góc (hai mặt tiền đường) ngoài hệ số điều chỉnh về trục đường, DVC còn điều chỉnh thêm hệ số lợi thế 5% của mặt đường tương đương.

- Sau khi điều chỉnh về giá đất sạch được quy hoạch chi tiết phân lô theo dự án, giá quyền sử dụng đất ODT của TSDG như sau:

+ Giá đất ở thuộc Khu I chưa đầu tư cơ sở hạ tầng (đối với lô nền riêng lẻ, quy mô khoảng 100-300m²): **1.456.000 đ/m²**

+ Giá đất ở thuộc Khu II chưa đầu tư cơ sở hạ tầng (đối với lô nền riêng lẻ, quy mô khoảng 100-300m²): **1.431.000 đ/m²**

+ Giá đất ở thuộc Khu III chưa đầu tư cơ sở hạ tầng (đối với lô nền riêng lẻ, quy mô khoảng 100-300m²): **2.648.000 đ/m²**

(Chi tiết xem - Phụ lục 2 kèm theo báo cáo KQTDG).

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ ĐẤT ODT CỦA TSDG
THEO PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

Stt	Tên tài sản	Đơn giá (đ/m ²)
1	Giá đất sạch ứng với lô nền quy mô từ (100m² - 300m²)	
1.1	Đất ở Khu I	1.456.000
1.2	Đất ở khu II	1.431.000
1.3	Đất ở Khu III	2.648.000
2	Điều chỉnh về tính thanh khoản của khu đất (giảm 25%) (*)	
2.1	Giá điều chỉnh giảm của Khu I	-364.000
2.2	Giá điều chỉnh giảm của Khu II	-358.000
2.3	Giá điều chỉnh giảm của Khu III	-662.000
3	Giá đất sạch sau khi điều chỉnh: (1) + (2)	
3.1	Giá đất sau khi điều chỉnh của khu I	1.092.000
3.2	Giá đất sau khi điều chỉnh của khu II	1.073.000
3.3	Giá đất sau khi điều chỉnh của khu III	1.986.000

*** Ghi chú:**

(*) *Điều chỉnh giảm về tính thanh khoản:* Qua tham khảo một số nhà kinh doanh bất động sản thì mức giá bán sỉ (bán số lượng nhiều) giảm từ 5% - 10% so với giá bán lô đất nền riêng lẻ. Mặt khác DVC tham khảo chính sách bán hàng của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh thì mức giá bán theo hình thức thanh toán trong vòng 3 tháng được chiết khấu giảm 20% so với giá bán theo phương thức trả góp trong vòng 30 tháng.

Khu đất yêu cầu định giá thuộc dự án quy hoạch số lượng phân lô nhiều (hơn 1.000 lô đất nền) nên để chuyển nhượng hết dự án trong thời gian dài, qua tham khảo thị trường DVC ước tính TSTD kém thuận lợi hơn TSSS khoảng 20% - 30% về tính thanh khoản dự án (bình quân 25%).

Bảng ước tính giá đất của TSDG theo phương pháp so sánh

Stt	Tên tài sản	Giá đất quyết định (đ/m ²)	Giá đất đã xác định (đ/m ²)	Giá đất định giá theo PP so sánh (đ/m ²)
1	Đất ở Khu I	1.075.500	1.092.000	1.092.000
2	Đất ở khu II	1.132.000	1.073.000	1.132.000
3	Đất ở Khu III	2.000.000	1.986.000	2.000.000

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá DVC nhận định giá quyền sử dụng đất ở đô thị bình quân của TSDG theo phương pháp so sánh như sau:

Stt	Tên tài sản	Diện tích	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền
1	Quyền sử dụng đất khu I	50.008,0	1.092.000	54.608.736.000
2	Quyền sử dụng đất khu II	72.903,6	1.132.000	82.526.875.200
3	Quyền sử dụng đất khu III	8.143,3	2.000.000	16.286.600.000
	Tổng cộng:	131.054,9		153.422.211.200
	Giá đất ở bình quân:	1.171.000 đ/m²		

B/. Phương pháp thặng dư:

- *Cơ sở lý luận:* Phương pháp thặng dư dựa trên nguyên tắc là giá trị vốn hiện tại của bất động sản chính là giá trị còn lại sau khi lấy giá trị ước tính của sự phát triển trừ đi tất cả các chi phí phát sinh để tạo ra sự phát triển đó.

- *Công thức:* Giá trị ước tính của thửa đất = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển.

- *Kết quả:* Giá định tài sản định giá được sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất: Xây dựng Khu dân cư thị trấn Trảng Bom (Gold Hill Center) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Dự kiến thời gian hoàn thành dự án trong 6 năm (từ đầu năm 2012 đến hết năm 2017).

1/ Các chỉ tiêu về cơ cấu sử dụng đất:

Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
Đất ở	164.506,0	64,5%
+ Đất ở kinh doanh	131.054,9	51,4%
<i>Khu I</i>	<i>50.008,0</i>	
<i>Khu II</i>	<i>72.903,6</i>	
<i>Khu III</i>	<i>8.143,3</i>	
+ Đất nhà ở xã hội	33.451,1	13,1%
Đất công trình công cộng	16.612,9	6,5%
Đất văn hóa	20.444,3	8,0%
Đất giao thông	53.552,3	21,0%
Tổng cộng:	255.115,5	100,0%

2/ Giá bán và các giả định:

Các chỉ tiêu	Giá trị	ĐVT
1. Đơn giá bán đất ở Khu I trung bình trên 1m².		
Giá bao gồm VAT (10%)	3.405.000	đ/m ²
Giá đã trừ thuế	3.095.000	đ/m ²
2. Đơn giá bán đất ở Khu II trung bình trên 1m².		

CÁC CHỈ TIÊU	Giá trị	ĐVT
Giá bao gồm VAT (10%)	3.270.000	đ/m ²
Giá đã trừ thuế	2.973.000	đ/m ²
3. Đơn giá bán đất ở Khu III trung bình trên 1m².		
Giá bao gồm VAT (10%)	3.289.000	đ/m ²
Giá đã trừ thuế	2.990.000	đ/m ²
4. Đơn giá đầu tư hạ tầng/dt đất thương phẩm (chưa VAT).	940.000	đ/m ²
5. Lãi vay ngân hàng	11,0%	/năm
6. Tỷ lệ chiết khấu	11,0%	/năm
7. Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm (doanh thu)	2,0%	/năm
8. Tỷ lệ tăng giá hàng năm (chi phí)	7,0%	/năm
9. Chi phí quản lý	1,5%	(DT trước VAT)
10. Chi phí tiếp thị, bán hàng, môi giới...	10,0%	(DT trước VAT)
11. Lợi nhuận của nhà đầu tư	10,0%	(DT trước VAT)

*** Các số liệu tính toán được đưa ra trên cơ sở:**

1. Xác định đơn giá đất ở bình quân đã có hạ tầng hoàn chỉnh làm giá đầu ra của dự án:

- DVC tiến hành điều tra thông tin thị trường giao dịch bất động sản đối với đất dự án kinh doanh nhà ở trên địa bàn lân cận tài sản định giá, tại thời điểm định giá được kết quả như sau:

Stt	Tên tài sản	Địa chỉ	Giá chuyển nhượng	Nhận xét
1	Dự án khu dân cư KDC Hưng Thuận - Do Cty CP Đình Thuận làm chủ đầu tư.	Nằm trên trục đường chính là Đường Ngô Quyền, Hùng Vương và Lý Nam Đế. Cách dự án định giá qua đường Ngô Quyền.	Giá bán qua sàn (bao gồm VAT), đối với các lô đất 1 mặt tiền đường: - Đất nhà ở liên kề: + Đường Ngô Quyền: 4,0 – 4,5tr đ/m² . + Đường Hùng Vương: 4,0tr đ/m² . + Đường Lý Nam Đế: 3,6tr đ/m² . + Đường lộ giới 14-17m: 3,1 – 3,2tr đ/m² . + Đất nhà ở biệt thự: Nền mặt tiền đường lộ giới 14m-17m: 3,2tr đ/m² .	Vị trí tương đồng vị trí TSDG
2	Dự án khu dân cư Vũ Hoàng Anh do Cty	Nằm trên trục đường chính là Đường Ngô	Giá bán qua sàn (bao gồm VAT), đối với các lô đất 1 mặt tiền đường:	Vị trí tương đồng vị trí

Stt	Tên tài sản	Địa chỉ	Giá chuyển nhượng	Nhận xét
	TNHH Vũ Hoàng Anh làm chủ đầu tư.	Quyền và Lý Nam Đế. Cách dự án định giá qua đường Lý Nam Đế.	- Đất nhà ở liên kề: + Đường Ngô Quyền: 4,0 – 4,5tr đ/m ² . + Đường Hùng Vương: 5,0 – 6,0tr đ/m ² . + Đường Lý Nam Đế: 3,6tr đ/m ² - 3,8tr đ/m ² . + Đường lộ giới 12-17m: 3,1 – 3,4tr đ/m ² . + Đất nhà ở biệt thự: Nền mặt tiền đường lộ giới 14m-17m: 3,2 – 3,5tr đ/m ² .	TSDG
3	Dự án khu dân cư KDC Trảng Bom do Cty Cp Sonadezi Long Bình làm chủ đầu tư.	Nằm trên trục đường chính là Đường Hùng Vương và Lê lợi. Cách dự án định giá khoảng 500m về phía gần QL 1A.	Giá bán qua sàn (bao gồm VAT), đối với các lô đất 1 mặt tiền đường, đất nhà ở liên kề: + Đường Hùng Vương: 4,5 – 6,0tr đ/m ² . + Đường lộ giới 12-17m: 3,5 – 4,5tr đ/m ² .	Vị trí thuận lợi hơn vị trí TSDG

*** Nhân xét:** Qua tham khảo thông tin các dự án ở trên DVC nhận thấy Dự án khu dân cư Hưng Thuận và KDC Vũ Hoàng Anh có vị trí liên kề và quy hoạch giao thông, mục đích sử dụng đất khá tương đồng với dự án TSDG.

- Qua tham khảo bảng giá bán niêm yết (áp dụng bắt đầu từ tháng 3/2013) của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh và một số hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (chi tiết xem bảng thống kê hợp đồng chuyển nhượng) tại dự án KDC thị trấn Trảng Bom (TSDG) thì DVC nhận thấy giá bán đất nền tại dự án KDC thị trấn Trảng Bom mà chủ đầu tư đang áp dụng là mức giá phù hợp, tương đồng với giá chuyển nhượng thực tế tại các dự án KDC liên kề (Hưng Thuận, Vũ Hoàng Anh). Do vậy DVC căn cứ theo bảng giá của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh làm cơ sở để ước tính đơn giá đầu ra cho phương pháp thặng dư, cụ thể đơn giá bán đất ở của một số tuyến đường như sau:

BẢNG GIÁ BÁN ĐẤT ODT TẠI KDC TT TRẢNG BOM
(Giá bán áp dụng đối với lô nền riêng lẻ, một mặt tiền đường)

Đvt: đồng.

Lô	Đường	Đơn giá bán chưa chiết khấu (gồm VAT)	Đơn giá bán sau chiết khấu (gồm VAT)	Đơn giá bán (chưa VAT)
Khu 1				
Lô 1				
Lô 1-22 -> Lô 1-35	Lý Nam Đế	4.224.646	3.380.000	3.073.000

Lô	Đường	Đơn giá bán chưa chiết khấu (gồm VAT)	Đơn giá bán sau chiết khấu (gồm VAT)	Đơn giá bán (chưa VAT)
Lô 1-38 -> Lô 1-71	Nguyễn Đình Chiểu	4.224.646	3.380.000	3.073.000
<u>Lô 2</u>				
Lô 2-2 -> Lô 2-15	Lý Nam Đế	4.267.270	3.414.000	3.104.000
Lô 2-18 -> Lô 2-31	Nguyễn Đình Chiểu	3.840.587	3.072.000	2.793.000
<u>Lô 3</u>				
Lô 3-8 -> Lô 3-32	Lê Lợi	4.347.740	3.478.000	3.162.000
Lô 3-35 -> Lô 3-51	Nguyễn Trãi	3.916.638	3.133.000	2.848.000
<u>Lô 4</u>				
Lô 4-2 -> Lô 4-28	Lê Lợi	4.347.740	3.478.000	3.162.000
Lô 4-31 -> Lô 4-57	Nguyễn Trãi	3.916.638	3.133.000	2.848.000
<u>Lô 5a</u>				
Lô 5a-2 -> Lô 5a-26	Huỳnh Thúc Kháng	3.916.638	3.133.000	2.848.000
Lô 5a-27 -> Lô 5a-51	Hai Bà Trưng	4.184.411	3.348.000	3.044.000
<u>Lô 6</u>				
Lô 6-2 -> Lô 6-28	Hung Đạo Vương	3.994.971	3.196.000	2.905.000
Lô 6-31-> Lô 6-57	Ngô Quyền	5.000.000	4.000.000	3.636.000
<u>Lô 9a</u>				
Lô 9a-2 -> Lô 9a-12	Khúc Thừa Dụ	4.144.574	3.316.000	3.015.000
<u>Lô 10a</u>				
Lô 10a-2 -> Lô 10a-19	Nguyễn Trãi	4.034.525	3.228.000	2.935.000
Lô 10a-20 -> Lô 10a-37	Bà Triệu	3.840.210	3.072.000	2.793.000
<u>Lô 10b</u>				
Lô 10b-1 -> Lô 10b-17	Nguyễn Trãi	4.034.525	3.228.000	2.935.000
Lô 10b-20 -> Lô 10b-36	Bà Triệu	3.840.210	3.072.000	2.793.000
<u>Khu II</u>				
<u>Lô 13</u>				
Lô 13-2 -> Lô 13-27	Hai Bà Trưng	4.184.411	3.348.000	3.044.000
Lô 13-28 -> Lô 13-31	Đường số 3	4.620.000	3.696.000	3.360.000
Lô 13-35 -> Lô 13-53	Đường số 3	3.916.638	3.133.000	2.848.000
<u>Lô 14</u>				
Lô 14-2 -> Lô 14-29	Lê Lợi	4.347.740	3.478.000	3.162.000
Lô 14-32 -> Lô 4-50	Nguyễn Trãi	4.308.302	3.447.000	3.134.000
Lô 14-51 -> Lô 4-59	Nguyễn Trãi	3.916.638	3.133.000	2.848.000
<u>Lô 15</u>			-	-
Lô 15-2 -> Lô 15-18	Lê Lợi	4.347.740	3.478.000	3.162.000
Lô 15-20 -> Lô 15-24	An Dương Vương	4.095.000	3.276.000	2.978.000
Lô 15-26 -> Lô 15-42	Nguyễn Trãi	3.916.638	3.133.000	2.848.000
<u>Lô 17</u>			-	-
Lô 17-2 -> Lô 17-11	Hung Đạo Vương	4.042.500	3.234.000	2.940.000

Lô	Đường	Đơn giá bán chưa chiết khấu (gồm VAT)	Đơn giá bán sau chiết khấu (gồm VAT)	Đơn giá bán (chưa VAT)
Lô 17-20 -> Lô 17-25	An Dương Vương	4.095.000	3.276.000	2.978.000
Lô 17-27 -> Lô 17-43	Ngô Quyền	4.381.999	3.506.000	3.187.000
<u>Lô 18</u>			-	-
Lô 18-2 -> Lô 18-29	Hung Đạo Vương	3.994.971	3.196.000	2.905.000
Lô 18-32-> Lô 18-59	Ngô Quyền	5.000.000	4.000.000	3.636.000
<u>Lô 19</u>			-	-
Lô 19-2 -> Lô 19-6	Đường số 3	3.622.500	2.898.000	2.635.000
Lô 19-9 -> Lô 19-13	Đường số 6	3.517.500	2.814.000	2.558.000
<u>Lô 20</u>			-	-
Lô 20-2 -> Lô 20-6	Đường số 6	3.622.500	2.898.000	2.635.000
Lô 20-9 -> Lô 20-13	Đường số 2	3.517.500	2.814.000	2.558.000
<u>Lô 22a</u>			-	-
Lô 22a-2 -> Lô 22a-9	Đường số 2	3.622.500	2.898.000	2.635.000
Lô 22a-12 -> Lô 22a-25	Đường số 2	4.147.500	3.318.000	3.016.000
Lô 22a-26 -> 22a-32	Hung Đạo Vương	3.517.500	2.814.000	2.558.000
<u>Lô 22b</u>			-	-
Lô 22b-1 -> Lô 22b-48	Đường số 1	3.675.000	2.940.000	2.673.000
<u>Lô 23</u>			-	-
Lô 23-2 -> Lô 23-26	Đường số 1	3.675.000	2.940.000	2.673.000
Lô 23-27 -> Lô 23-51	An Dương Vương	4.095.000	3.276.000	2.978.000
<u>Khu III</u>				-
<u>Lô 16</u>			-	-
Lô 16-2 -> Lô 16-79	An Dương Vương	4.095.000	3.276.000	2.978.000

***Ghi chú:**

+ **Đơn giá bán chưa chiết khấu:** Là đơn giá bán áp dụng theo bảng giá hiện hành của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh.

+ **Đơn giá bán sau chiết khấu:** DVC tham khảo Thông báo số 238/TB-DGX/PĐT ngày 26/11/2013 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh về việc chính sách bán hàng dự án Gold Hill thì phương thức thanh toán áp và chiết khấu áp dụng cho khách hàng như sau:

◆ **Phương thức thanh toán 1:** Thanh toán 50% ngay khi ký hợp đồng + 30% sau 1 tháng + 18% sau 3 tháng kể từ ngày ký HĐ và còn lại 2% khi có thông báo làm thủ tục cấp sổ. *Chiết khấu giảm 20% trên giá bán hiện hành.*

◆ **Phương thức thanh toán 2:** Thanh toán 30% ngay khi ký hợp đồng + 30% sau 3 tháng + 38% sau 6 tháng kể từ ngày ký HĐ và còn lại 2% khi có thông báo làm thủ tục cấp sổ. *Chiết khấu giảm 15% trên giá bán hiện hành.*

◆ **Phương thức thanh toán 3:** Thanh toán 20% ngay khi ký hợp đồng + 15% sau 3 tháng + 15% sau 6 tháng kể từ ngày ký HĐ + 48% trả dần đều trong vòng 2 năm và còn lại 2% khi có thông báo làm thủ tục cấp sổ. *Chiết khấu giảm 0% trên giá bán hiện hành.*

Như vậy, sau khi tham khảo chính sách bán hàng dự án Gold Hill và các dự án lân cận, thì DVC đề nghị giá bán đầu ra (để làm cơ sở tính toán cho PP thặng dư) của dự án Gold Hill là giá bán sau khi chiết khấu giảm 20% (theo Phương thức thanh toán 3) là phù hợp.

- Sau khi phân tích, đánh giá DVC đề nghị đơn giá đầu ra làm cơ sở tính toán cho phương pháp thặng dư như sau:

(Chi tiết xem - Phụ lục 3 kèm theo báo cáo).

- + Đất ở nhà liên kế và biệt thự bình quân của Khu I: 3.095.000đ/m² (chưa VAT)
- + Đất ở nhà liên kế và biệt thự bình quân của Khu II: 2.973.000đ/m² (chưa VAT)
- + Đất ở nhà liên kế bình quân của Khu III: 2.990.000đ/m² (chưa VAT).

2. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án:

a) Theo thuyết minh dự án đầu tư của công ty CP XD Địa ốc Long Kim Phát:

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ ĐẦU TƯ HTKT KDC THỊ TRẤN TRĂNG BOM

Stt	Hạng mục	Thành tiền (ngàn VND)
I	Chi phí xây lắp	94.388.184
1	Hạ tầng kỹ thuật	81.098.184
1.1	San lấp	4.330.000
1.2	Đất giao thông nội bộ	25.155.069
1.3	Cấp nước	3.432.327
1.4	Điện, viễn thông, cáp và chiếu sáng	24.571.500
1.5	Thoát nước mưa và nước bẩn	16.856.844
1.6	Đất cây xanh	6.752.444
2	Công trình văn hóa	13.290.000
II	Chi phí kiến thiết cơ bản, tư vấn đầu tư xây dựng	7.071.869
1	Chi phí khảo sát địa chất, đo đạc mặt bằng	212.560
2	Quản lý dự án	4.146.519
3	Thẩm tra dự toán công trình	120.438
4	Lập và đánh giá hồ sơ thầu xây dựng	110.376
5	Lập và đánh giá hồ sơ thầu thiết bị	106.499
6	Giám sát thi công xây dựng	1.788.238
7	Giám sát lắp đặt thiết bị	368.640
8	Bảo hiểm	218.599
III	Chi phí dự phòng	10.146.005
A	Tổng chi phí đầu tư HTKT (năm 2012)	111.606.058
B	Chỉ số giá xây dựng bình quân 2014 so với 2012	1,1
C	Tổng chi phí đầu tư điều chỉnh về năm 2014	122.766.664
	Diện tích đất ở (đất thương phẩm kinh doanh)	131.054,9
	Đơn giá đầu tư hạ tầng bình quân trên diện tích thương phẩm (Chưa VAT)	940
	Đơn giá đầu tư hạ tầng bình quân trên diện tích thương phẩm (Gồm VAT)	1.034
	Đơn giá đầu tư hạ tầng bình quân trên toàn diện tích (Gồm VAT)	528

* Đơn giá đầu tư hạ tầng tính bình quân trên toàn bộ diện tích đất dự án: 528.000đ/m², hay 1.034.000đ/m²/diện tích đất thương phẩm bao gồm VAT (tương đương 940.000đ/m² chưa VAT)

b) Theo Quyết định số 634/QĐ-BXD, ngày 09/06/2014 của Bộ Xây dựng về việc công bố tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2013

* Suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị quy mô từ 20ha đến 50ha năm 2013 là: Khu đô thị bình thường: 8.010tr.đ/ha (tương đương 801.000đ/m²), tương đương 728.000đ/m² chưa VAT

* Ngoài ra tham khảo các công ty đầu tư kinh doanh nhà ở như HUD, D2D, công ty xây dựng Miền Đông, Cty TNHH Phú Gia, Cty Cp Đình Thuận...thì đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng phổ biến tính bình quân trên toàn bộ diện tích đất giao động khoảng: 500.000 đ/m² – 800.000 đ/m², các dự án có địa hình xấu, quy hoạch hệ thống hạ tầng hiện đại thì chi phí này có thể cao hơn.

c) Nhận xét và kết luận giá đầu tư hạ tầng:

- Dự án định giá có vị trí tiếp giáp với nhiều tuyến đường (Ngô Quyền, Lê Lợi, Hai Bà Trưng, An Dương Vương, Lý Nam Đế) đã đầu tư cơ sở hạ tầng, đất trồng cây cao su nên địa hình bằng phẳng, do đó chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng thấp hơn so với một số dự án khác. Từ các thông tin thu thập, tính toán ở trên sau khi phân tích, đánh giá DVC đề nghị lấy đơn giá đầu tư cơ sở hạ tầng theo số liệu dự toán và thuyết minh dự án đầu tư của đơn vị, tính bình quân trên toàn bộ diện tích đất thương phẩm 940.000 đ/m² chưa VAT là phù hợp với đặc điểm và đặc thù của dự án định giá).

(3). Lãi vay ngân hàng: 11,0%, theo mức tỷ lệ cho vay kinh doanh bất động sản của Ngân hàng Ngoại Thương Đồng Nai và BIDV Đồng Nai.

(4). Tỷ lệ chiết khấu: 11,0%, theo lãi suất ngân hàng.

(5). Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm: Hiện tại khu vực định giá các KDC đã hoàn thiện hạ tầng, tuyến đường Ngô Quyền sắp thi công hoàn thành đưa vào sử dụng, một số dự án đã chuyển nhượng hết, nên thị trường bất động sản đã bắt đầu ấm dần lên. Sau khi xem xét đánh giá, DVC ước tính tỷ lệ tăng giá bán hàng năm bắt đầu từ năm 2015 khoảng 2% là phù hợp.

(5). Tỷ lệ tăng giá chi phí hàng năm: đưa ra trên cơ sở mức phân tích mức tăng giá hàng năm phổ biến trước đây của giá xăng dầu, giá xây dựng trong điều kiện nền kinh tế phát triển ổn định.

(6). Chi phí quản lý: Tham khảo các công ty đầu tư kinh doanh bất động sản như HUD, D2D, Cty Cp Đình Thuận, công ty xây dựng Miền Đông...

(7). CP bán hàng (đã bao gồm tư vấn, kinh doanh, hoa hồng môi giới, QC...):

- Tham khảo Hợp đồng dịch vụ số 07/2013/HĐDV/DXG-LKP ngày 02/01/2014 về việc Tư vấn, Kinh doanh, Tiếp thị và Đại lý môi giới sản phẩm đất nền dự án Gold Hill giữa Cty Cp XD và Địa ốc Long Kim Phát và Cty CP DV và Xây dựng Địa ốc Đất xanh:

Phí dịch vụ, tư vấn và dịch vụ môi giới là 10% trên tổng giá trị hợp đồng trước thuế. Trong đó:

+ Phí dịch vụ và tư vấn là 7%.

+ Phí dịch vụ môi giới là 3%.

- Va tham khảo

(8). Lợi nhuận của nhà đầu tư:

+ Theo điều 22, Nghị định 65/2014/NĐ-CP ngày 27/06/2014 của Chính Phủ quy định về thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng từ bất động sản:

Cách tính thứ nhất: Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng từ bất động sản là 25% trên thu nhập tính thuế, tương đương: 25% (Doanh thu – Chi phí).

Cách tính thứ hai: Áp dụng thuế suất 2% trên giá chuyển nhượng, tương đương:

$$\text{Thuế suất} = 2\% \text{ Doanh thu} = > 25\% (\text{DT} - \text{CP}) = 2\% \text{ DT}$$

$$\Rightarrow 25\% \text{ Lợi nhuận} = 2\% \text{ DT} \Rightarrow \text{Lợi nhuận} = 8\% \text{ Doanh thu.}$$

Như vậy, theo Nghị định 65/2014/NĐ-CP ngày 27/06/2014 của Chính Phủ thì lợi nhuận của nhà đầu tư là 8% của doanh thu.

+ Theo điểm b khoản 2 Điều 13 Nghị định 84/2013/NĐ-CP ngày 25/07/2014 của Chính Phủ quy định về mua nhà ở thương mại để bố trí tái định cư: Trường hợp đất xây dựng nhà ở do chủ đầu tư tự bồi thường thì giá xây dựng nhà ở, lãi vay (nếu có), các chi phí hợp khác và **lợi nhuận định mức tối đa 10%**.

+ Qua tham khảo các công ty đầu tư kinh doanh bất động sản như HUD, D2D, công ty xây dựng Miền Đông...thì DVC được biết lợi nhuận của nhà đầu tư khoảng từ 8 – 10%/doanh thu.

⇒ DVC ước tính lợi nhuận của nhà đầu tư đối với dự án Khu dân cư thị trấn Trảng Bom khoảng 10%/doanh thu là phù hợp.

3. Tính giá trị quyền sử dụng đất ở của dự án.

- Chi tiết xem “Phụ lục 4 kèm theo báo cáo”.

- Kết quả dự án:

+ Tổng doanh thu phát triển: 369.227.121.013đ

+ Tổng chi phí phát triển: 215.656.181.178đ

+ **Giá trị thặng dư của khu đất:**

= Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển

= 369.227.121.013đ - 215.656.181.178đ = **153.570.939.836đ**, tương đương đơn giá đất ODT bình quân **1.172.000 đ/m²**.

* Dựa vào giá đất của từng khu đã xác định ở phương pháp so sánh, DVC ước tính hệ số vị trí của từng để tính giá trị đất ở cụ thể của từng khu:

+ Xác định hệ số vị trí của từng khu: Giả định giá đất khu III làm chuẩn, hệ số 1,0; hệ số vị trí các khu còn lại như sau.

Tên tài sản	Giá đất đã xác định PP so sánh	Hệ số vị trí
Đất ở Khu III	2.000.000	1,000
Đất ở Khu I	1.092.000	0,546
Đất ở khu II	1.132.000	0,566

+ Xác định giá đất của từng khu:

Giá định giá đất của Khu III là a (đ/m²), tương đương giá đất của khu I và khu II lần lượt là $0,546*a$ (đ/m²) và $0,566*a$ (đ/m²).

Bảng ước tính giá đất ở từng khu:

Tên tài sản	Diện tích	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền
Đất ở Khu III	8.143,3	a	8143,3*a
Đất ở Khu I	50.008,0	0,546 * a	50.008*0,546*a
Đất ở khu II	72.903,6	0,566 * a	72.903,6*0,566*a
Tổng cộng:	131.054,9		76.711 * a
Tổng giá trị khu đất theo PP thặng dư			153.596.342.800
=> Giá đất khu III theo PP Thặng dư là: a (đ/m ²) =	153.596.342.800 : 76.711 = 2.002.270		
Giá đất khu III theo PP thặng dư là (đ/m²):	2.002.000		

⇒ Giá đất ở khu I: $2.002.000$ đ/m² x $0,546 = 1.093.000$ đ/m².

⇒ Giá đất ở khu II: $2.002.000$ đ/m² x $0,566 = 1.133.000$ đ/m².

Nhận xét: Sau khi phân tích đánh giá DVC nhận định giá quyền sử dụng đất ở đô thị bình quân của TSDG theo phương pháp thặng dư như sau:

Tên tài sản	Diện tích	Đơn giá (đ/m ²)	Thành tiền
Quyền sử dụng đất khu I	50.008,0	1.093.000	54.658.744.000
Quyền sử dụng đất khu II	72.903,6	1.133.000	82.599.778.800
Quyền sử dụng đất khu III	8.143,3	2.002.000	16.302.886.600
Tổng cộng:	131.054,9		153.561.409.400
Giá đất ở bình quân:		1.172.000	

C. Kết luận:

Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Giá theo quyết định UBND tỉnh	Giá đất theo PP so sánh	Giá đất theo PP thặng dư
Giá đất ở khu I (đ/m ²)	50.008,0	1.075.500	1.092.000	1.093.000
Giá đất ở khu II (đ/m ²)	72.903,6	1.132.000	1.132.000	1.133.000
Giá đất ở khu III (đ/m ²)	8.143,3	2.000.000	2.000.000	2.002.000
Giá trị đất ở (đ)	131.054,9	152.600.100.000	153.422.211.200	153.561.409.400
Giá đất ở bình quân (đ/m²):		1.164.400	1.171.000	1.172.000

❖**Nhận xét chung:** Qua 2 phương pháp phân tích (phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thặng dư), DVC nhận thấy đơn giá quyền sử dụng đất bình quân của TSDG giữa 2 phương pháp có sự chênh lệch không đáng kể.

- Sau khi phân tích đánh giá DVC đề nghị giá quyền sử dụng đất của TSDG theo phương pháp so sánh: Giá đất ODT bình quân **1.171.000 đ/m²** là phù hợp.

V. Đánh giá tác động về kinh tế, xã hội:

- Dự án khu đô thị Gold Hill (KDC Trảng Bom) có quy mô 25,5ha có vị trí tương đối thuận lợi, tọa lạc tại 5 mặt tiền đường chính: Lý Nam Đế, Ngô Quyền, An Dương Vương, Lê Lợi, Hai Bà Trưng và gần ngay khu dân cư hiện hữu của trung tâm thị trấn Trảng Bom. Dự án liền kề sân Golf Đồng Nai, cách Quốc lộ 1A khoảng 700m.

- Thị trấn Trảng Bom có một vị trí cực kỳ đặc địa nằm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, liền kề các khu công nghiệp lớn như Hố Nai, Sông Mỹ, Bàu Xéo, Giang Điền, cụm công nghiệp Thanh Bình...

- Với vị trí kế cận đi vào Tp.Biên Hòa, cửa ngõ đi vào Tp.HCM, Trảng Bom có nhiều dự án lớn đi qua địa bàn như đường cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây, đường sắt cao tốc Bắc-Nam, đường quốc lộ 1A tránh thành phố Biên Hòa...

- Hiện tại, khu vực định giá có nhiều dự án KDC đã xây dựng hạ tầng tương đối hoàn chỉnh như:

◆ Khu dân cư Trảng Bom do Cty Cp Sonadezi Long Bình làm chủ đầu tư, quy mô 9,04ha, cách TSDG khoảng 500m.

◆ Khu dân cư và thương mại cao su Đồng Nai do Tổng Công ty Cao su Đồng Nai làm chủ đầu tư, quy mô 8,02ha, cách TSDG khoảng 1,5km.

◆ Khu dân cư Hưng Thuận do Công ty Cổ phần Hưng Thuận làm chủ đầu tư quy mô 12ha, liền kề TSDG (cách qua con đường Ngô Quyền).

◆ Khu dân cư Vũ Hoàng Anh do Công ty TNHH Vũ Hoàng Anh làm chủ đầu tư, quy mô 6,9ha, liền kề TSDG (cách qua con đường Lý Nam Đế).

Từ các yếu tố ảnh hưởng ở trên, DVC nhận thấy giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất lân cận khu vực định giá tương đối cao so với mặt bằng chung của huyện Trảng Bom. Tuy nhiên do ảnh hưởng của nhiều dự án và có sự cạnh tranh gay gắt của các nhà đầu tư để thu hút khách hàng. Mặt khác thời điểm hiện nay nền kinh tế đang gặp nhiều khó khăn, thị trường bất động sản vẫn trầm lắng, các giao dịch bất động sản khan hiếm, số lượng người mua và người bán còn ít.

Người lập Báo cáo



LÊ CÔNG CƯỜNG

Trưởng phòng



ĐỖ THỊ THIỆU

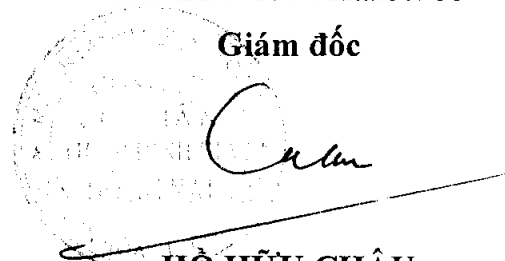
Thẩm định viên về giá



LÊ THỊ BÍCH HẢI

Thẻ TDV số: VIII/3.766

Giám đốc



HỒ HỮU CHÂU

Thẻ TDV số: I05005

PHỤ LỤC 1 KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

PHƯƠNG PHÁP SO SÁNH

I/ Ước tính giá đất ODT đường Ngô Quyền của TSDG1 (quy mô 100m²- 200m²) chưa đầu tư hạ tầng (đất sạch)- giả định TSDG1:

1/ Khảo sát, thu thập thông tin:

Qua khảo sát thị trường thu thập thông tin (bảng tổng hợp kết quả điều tra ở mục II), DVC nhận thấy 3 thửa đất ở đô thị (A1, C6, D1) tại thị trấn Trảng Bom đã chuyển nhượng thành công, có đặc điểm tương tự với TSDG1.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh: A1, C6, D1.

Stt	Các yếu tố so sánh	TSDG1	TSSS - A1	TSSS - C6	TSSS - D1
1	Nguồn thông tin		Phiếu điều tra số 1: Người được điều tra: Nguyễn Văn Thòa (kèm theo hợp đồng CN QSDĐ ngày 11/9/2014)	Bảng giá bán KDC Hưng Thuận - Do Cty CP Đình Thuận làm chủ đầu tư - liên hệ Mr Sơn (0938646645)	Bán đất liên hệ Mrs Lanh (01669964437) - người môi giới
2	Mục đích sử dụng	Đất ODT	Đất ODT	Đất ODT	Đất ODT
3	Vị trí, giao thông	Mặt tiền đường Ngô Quyền (LG 22m), thuộc dự án KDC Trảng Bom. Khu vực dân cư vẫn còn thưa.	Mặt tiền đường Lê Đại Hành, cách dự án Gold Hill khoảng 1,1km. Khu vực dân cư đông đúc	Mặt tiền đường Ngô Quyền - KDC Hưng Thuận, liền kề dự án Gold Hill. Khu vực dân cư vẫn còn thưa	Mặt tiền đường Ngô Quyền - Lô B KDC Vũ Hoàng Anh, liền kề dự án Gold Hill. Khu vực dân cư
4	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 11/9/2014	Đầu năm 2014	Đầu năm 2014
5	Diện tích (m ²)	100m ² - 200m ²	150,00	100,00	113,00
6	Kích thước	5m x 20-25m	5m x 30m	5m x 20m	5m x 22,6m
7	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
8	Tài sản gắn liền với đất	Không	Không	Không	Không
9	Tình trạng pháp lý	Giả định hoàn chỉnh	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
10	Các yếu tố hạ tầng, an ninh, môi trường	Trong khu vực quy hoạch Gold Hill, chưa đầu tư cơ sở hạ tầng.	Trong khu vực dân cư hiện hữu đông đúc, an ninh tốt, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu quy hoạch khu dân cư Hưng Thuận, an ninh tốt, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu quy hoạch khu dân cư Vũ Hoàng Anh, an ninh tốt, hạ tầng hoàn chỉnh
11	Giá trị đất chuyển nhượng		800.000.000	450.000.000	480.000.000
12	Giá đất ODT chuyển nhượng	Chưa biết, cần thẩm định giá	5.333.333	4.500.000	4.248.000

2/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với TSDG1 và ước tính giá của thửa đất cần định giá:

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

Tỷ lệ (%): Đối với mỗi yếu tố so sánh thì lấy TSDG làm chuẩn (tỷ lệ 100%), các TSSS thuận lợi hơn TSDG thì tỷ lệ % cao hơn và ngược lại.

Tỷ lệ điều chỉnh: = (Tỷ lệ % TSDG (100%) – Tỷ lệ % TSSS)/ Tỷ lệ % TSSS

Ước tính giá đất ở mặt tiền đường Ngô Quyền:

Stt	Các yếu tố so	TSDG1	TSSS - A1	TSSS - C6	TSSS - D1
1	Diện tích (m2)		150,0	100,0	113,0
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		800.000.000	450.000.000	480.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m2)		5.333.333	4.500.000	4.248.000
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Lợi nhuận của nhà đầu tư	Các TSSS là các lô đất nền thuộc các dự án quy hoạch đất xây dựng nhà ở, giá chuyển nhượng của các TSSS đã bao gồm lợi nhuận của nhà đầu tư. Trong khi đó TSDG là khu đất sạch chưa được đầu tư hạ tầng, do vậy DVC điều chỉnh giảm 10% lợi nhuận của nhà đầu tư.			
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-484.800	-409.100	-386.200
4.2	Vị trí	Mặt tiền đường Ngô Quyền. Khu vực dân cư vẫn còn thưa, chưa đầu tư cơ sở hạ tầng.	Mặt tiền đường Lê Đại Hành. Khu vực dân cư đông đúc, hạ tầng hoàn chỉnh	Mặt tiền đường Ngô Quyền. Khu vực dân cư vẫn còn thưa, hạ tầng hoàn chỉnh	Mặt tiền đường Ngô Quyền. Khu vực dân cư vẫn còn thưa, hạ tầng hoàn chỉnh
	Nhận xét:	TSSS-A1 nằm trong khu dân cư đông đúc, gần UBND huyện nên rất thuận lợi kinh doanh buôn bán, trong khi đó TSDG nằm phía trong, dân cư vẫn còn thưa nên ít thuận lợi kinh doanh, DVC ước tính tỷ lệ như sau:			
	Tỷ lệ	100%	125%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh		-1.066.700	-587.000	-554.100
4.3	Giao thông.	Mặt tiền đường Ngô Quyền.	Mặt tiền đường Lê Đại Hành.	Mặt tiền đường Ngô Quyền.	Mặt tiền đường Ngô Quyền.
	Nhận xét:	TSDG và các TSSS đều có vị trí mặt tiền các tuyến đường chính, tuy nhiên TSDG nằm phía cách xa QL 1A, vỉa hè hai bên đường chưa hoàn chỉnh, trong khi đó các TSSS tiếp giáp đường giao thông hoàn chỉnh.			
	Tỷ lệ	100%	110%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-484.800	-214.300	-202.300
4.4	Diện tích, kích thước	100m2- 200m2 (5m x 20 - 25m)	142 (5m x 30m)	100 (5m x 20m)	115,3 (5,1m x 22,6

	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.5	Các yếu tố hạ tầng	Các TSSS trong khu vực dân cư, an ninh tốt, nền bằng phẳng thuận lợi xây dựng nhà ở, trong khi đó TSDG chưa san nền, chưa có hệ thống điện, cấp thoát nước, an ninh chưa tốt. DVC ước tính tỷ lệ như sau:			
	Tỷ lệ	100%	125%	125%	125%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-20,00%	-20,00%	-20,00%
	Mức điều chỉnh		-1.066.700	-900.000	-849.600
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so	2.230.333	2.389.600	2.255.800	
6	Giá đất của thửa đất cần định giá		2.300.000		

*Nhận xét: Qua phân tích đánh giá, DVC nhận định giá đất ODT vị trí 1 đường Ngô Quyền chưa đầu tư hạ tầng, quy mô khoảng 100-200m²) của TSDG1 tại thời điểm tháng 9/2014 khoảng **2.300.000 đ/m²** là phù hợp.

II/ Ước tính giá đất ODT mặt tiền đường đất 6m, lô giới 12m (quy mô 100m² - 300m²) chưa đầu tư hạ tầng (đất sạch) - giá định TSDG2

1/ Khảo sát, thu thập thông tin:

Qua khảo sát thị trường thu thập thông tin (bảng tổng hợp kết quả điều tra ở mục II), DVC nhận thấy 3 thửa đất ở đô thị (A2, C4, D3) tại thị trấn Trảng Bom đã chuyển nhượng thành công, có đặc điểm tương tự với TSDG2.

Tiến hành thu thập các thông tin của 3 thửa đất so sánh: A2, C4, D3.

Stt	Các yếu tố so	TSDG2	TSSS - A2	TSSS - C4	TSSS - D3
1	Nguồn thông tin		Phiếu điều tra số 2: Người được điều tra: Trần Thị Mỹ Hạnh (kèm theo hợp đồng CN QSDĐ ngày 26/7/2014)	Bảng giá bán (đã và đang bán) KDC Hưng Thuận - Do Cty CP Đình Thuận làm chủ đầu tư - liên hệ Mr Sơn	Phiếu điều tra số 4 Người được điều tra: Phan Văn Tứ (kèm theo hợp đồng CN QSDĐ ngày 15/7/2014)
2	Mục đích sử dụng	Đất ODT	Đất ODT	Đất ODT	Đất ODT
3	Vị trí, giao thông	Mặt tiền đường đất 6m, thuộc dự KDC Trảng Bom. Khu vực dân cư vẫn còn thưa.	Mặt tiền đường nhựa 4m, thuộc khu TĐC Trảng Bom, cách dự án Gold Hill khoảng 1,5km. Khu vực dân cư vẫn còn thưa	Mặt tiền các đường D5, N5 (LG 14m) - Khu E, I, S. - KDC Hưng Thuận, liền kề dự án Gold Hill. Khu vực dân cư	Mặt tiền Đường Hưng Đạo Vương (LG 17m), thuộc lô A, KDC Hoàng Anh, liền kề dự án Gold Hill. Khu vực dân cư
4	Thời điểm chuyển nhượng		Ngày 26/7/2014	Đầu năm 2014	Ngày 15/7/2014

5	Diện tích (m ²)	100m ² - 300m ²	142,00	100,00	115,30
6	Kích thước	5m x 20-25m	5m x 30m	5m x 20m	5,1m x 22,6m
7	Hình dạng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
8	Pháp lý	Giả định hoàn chỉnh	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ	Có giấy CNQSDĐ
9	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống, chưa san nền	Nền bằng phẳng	Nền bằng phẳng	Nền bằng phẳng
10	Các yếu tố hạ tầng, an ninh, môi trường	Trong khu vực quy hoạch Gold Hill, chưa đầu tư cơ sở hạ tầng.	Trong khu tái định cư, an ninh tốt, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu quy hoạch khu dân cư Hưng Thuận, an ninh tốt, hạ tầng hoàn chỉnh	Trong khu quy hoạch khu dân cư Vũ Hoàng Anh, an ninh tốt, hạ tầng hoàn chỉnh
11	Giá trị đất chuyển nhượng		340.000.000	310.000.000	350.000.000
12	Giá đất ODT chuyển nhượng (đ/m ²)	Chưa biết, cần thẩm định giá	2.394.000	3.100.000	3.035.559

2/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các thửa đất so sánh với TSDG2 và ước tính giá của thửa đất cần định giá:

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

Tỷ lệ (%): Đối với mỗi yếu tố so sánh thì lấy TSDG làm chuẩn (tỷ lệ 100%), các TSSS thuận lợi hơn TSDG thì tỷ lệ % cao hơn và ngược lại.

Tỷ lệ điều chỉnh: = (Tỷ lệ % TSDG (100%) – Tỷ lệ % TSSS) / Tỷ lệ % TSSS

Ước tính giá đất ở mặt tiền đường đất 6-7m:

Stt	Các yếu tố so	TSDG2	TSSS - A2	TSSS - C4	TSSS - D3
1	Diện tích (m ²)		142,0	100,0	115,3
2	Giá trị đất chuyển nhượng (đồng)		340.000.000	310.000.000	350.000.000
3	Giá đất chuyển nhượng (đ/m ²)		2.394.000	3.100.000	3.035.559
4	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
4.1	Lợi nhuận của nhà đầu tư	Các TSSS là các lô đất nền thuộc các dự án quy hoạch đất xây dựng nhà ở, giá chuyển nhượng của các TSSS đã bao gồm lợi nhuận của nhà đầu tư. Trong khi đó TSDG là khu đất sạch chưa được đầu tư hạ tầng, do vậy DVC điều chỉnh giảm 10% lợi nhuận của nhà đầu tư.			
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-217.600	-281.800	-276.000

4.2	Vị trí	Mặt tiền đường đất 6m, thuộc dự KDC Trảng Bom. Khu vực dân cư vẫn còn thừa. Chưa đầu tư hạ tầng	Mặt tiền đường nhựa 4m, thuộc khu TĐC Trảng Bom. Khu vực dân cư vẫn còn thừa	Mặt tiền các đường D5, N5 - đường nhựa 6m (LG 14m) - Khu E, I, S. - KDC Hưng Thuận. Khu vực dân cư vẫn còn thừa	Mặt tiền Đường Hưng Đạo Vương - đường nhựa 7m (LG 17m), thuộc lô A, KDC Vũ Hoàng Anh. Khu vực dân cư
	Nhận xét	TSSS-A1 nằm trong khu dân cư đông đúc, gần UBND huyện nên thuận lợi kinh doanh buôn bán, trong khi đó khu vực TSDG dân cư vẫn còn thừa nên ít thuận lợi kinh doanh, DVC ước tính tỷ lệ như sau:			
	Tỷ lệ	100%	110%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh		-217.600	-404.300	-395.900
4.3	Giao thông.	Mặt tiền đường đất 6m	Mặt tiền đường nhựa 4m	Mặt tiền các đường D5, N5 - đường nhựa 6m	Mặt tiền Đường Hưng Đạo Vương - đường
	Nhận xét	TSDG tiếp giáp đường đất 6m, trong khi đó các TSSS đều có vị trí mặt tiền đường nhựa, được đầu tư đường giao thông hoàn chỉnh. DVC nhận			
	Tỷ lệ	100%	115%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-312.300	-516.700	-505.900
4.4	Diện tích, kích thước	100m ² - 300m ² (5m x 20 - 25m)	142 (6m x 24m)	100 (5m x 20m)	115,3 (5,1m x 22,6)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.5	Các yếu tố hạ tầng	Thuộc dự KDC Trảng Bom. Khu vực dân cư vẫn còn thừa. Chưa đầu tư hạ tầng	Thuộc khu TĐC Trảng Bom, hạ tầng hoàn chỉnh. Khu vực dân cư vẫn còn thừa	Thuộc KDC Hưng Thuận, hạ tầng hoàn chỉnh. Khu vực dân cư vẫn còn thừa	Thuộc KDC Vũ Hoàng Anh, hạ tầng hoàn chỉnh. Khu vực dân cư vẫn còn thừa
	Nhận xét	Các TSSS trong khu vực dân cư, an ninh tốt, nền bằng phẳng thuận lợi xây dựng nhà ở, trong khi đó TSDG chưa san nền, chưa có hệ thống điện, cấp thoát nước, an ninh chưa tốt. DVC ước tính tỷ lệ như sau:			
	Tỷ lệ	100%	145%	145%	145%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-31,03%	-31,03%	-31,03%
	Mức điều chỉnh		-743.000	-962.100	-942.100
5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so		903.500	935.100	915.659
6	Giá đất của thửa đất cần định giá			920.000	

*Nhận xét: Qua phân tích đánh giá, DVC nhận định giá đất ODT mặt tiền đường lộ giới 12m, lòng đường 6m (chưa đầu tư hạ tầng, quy mô khoảng 100-300m²) của TSDG2 tại thời điểm tháng 9/2014 khoảng **920.000 đ/m²** là phù hợp.

PHỤ LỤC 2 - KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ
BẢNG ƯỚC TÍNH GIÁ ĐẤT SẠCH PHÂN LÔ THEO QUY HOẠCH CỦA DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THỊ TRẤN TRẢNG BOM

Đơn giá chuẩn chưa nhân hệ số:

2.300.000 đ/m²

Stt	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Mặt đường	Chi chú	Hệ số trục	Đơn giá đất sạch	Thành tiền
A	Khu I								
1	Lô 1	30,0		3.668,8					
	Lô 1-22 -> Lô 1-35	14	120,00	1.680,0	Lý Nam Đế	Lô thường	0,700	1.610.000	2.704.800.000
	Lô 1-36	1	174,52	174,5	Lý Nam Đế	Lô góc	0,735	1.691.000	295.113.320
	Lô 1-37	1	167,18	167,2	Nguyễn Đình Chiểu	Lô góc	0,420	966.000	161.495.880
	Lô 1-38 -> Lô 1-71	14	117,65	1.647,1	Nguyễn Đình Chiểu	Lô thường	0,400	920.000	1.515.332.000
2	Lô 2	32,0		3.990,1				-	-
	Lô 2-1	1	161,91	161,9	Lý Nam Đế	Lô góc	0,735	1.691.000	273.789.810
	Lô 2-2 -> Lô 2-15	14	120,00	1.680,0	Lý Nam Đế	Lô thường	0,700	1.610.000	2.704.800.000
	Lô 2-16	1	173,13	173,1	Lý Nam Đế	Lô góc	0,735	1.691.000	292.762.830
	Lô 2-17	1	165,82	165,8	Nguyễn Đình Chiểu	Lô góc	0,420	966.000	160.182.120
	Lô 2-18 -> Lô 2-31	14	117,65	1.647,1	Nguyễn Đình Chiểu	Lô thường	0,400	920.000	1.515.332.000
	Lô 2-32	1	162,18	162,2	Nguyễn Đình Chiểu	Lô góc	0,420	966.000	156.665.880
3	Lô 3	59,0		6.176,3				-	-
	Lô 3-1	1	150,25	150,3	Lý Nam Đế	Lô góc	0,735	1.691.000	254.072.750
	Lô 3-2 -> Lô 3-6	5	105,00	525,0	Lý Nam Đế	Lô thường	0,700	1.610.000	845.250.000
	Lô 3-7	1	150,25	150,3	Lý Nam Đế	Lô góc	0,735	1.691.000	254.072.750
	Lô 3-8 -> Lô 3-32	25	101,25	2.531,3	Lê Lợi	Lô thường	0,900	2.070.000	5.239.687.500
	Lô 3-33	1	141,76	141,8	Lê Lợi	Lô góc	0,945	2.174.000	308.186.240
	Lô 3-34	1	146,52	146,5	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	194.578.560
	Lô 3-35 -> Lô 3-51	17	101,25	1.721,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	2.177.381.250
	Lô 3-52	1	101,25	101,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	128.081.250
	Lô 3-53	1	101,25	101,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	128.081.250
	Lô 3-54	1	101,25	101,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	128.081.250
	Lô 3-55 -> Lô 3-59	5	101,25	506,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	640.406.250

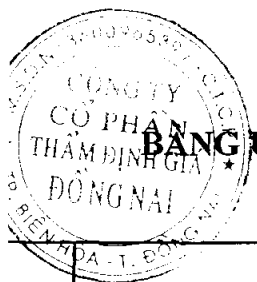
Stt	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Mặt đường	Chi chú	Hệ số trục	Đơn giá đất sạch	Thành tiền
4	Lô 4	58,0		6.146,9				-	-
	Lô 4-1	1	167,58	167,6	Lê Lợi	Lô góc	0,945	2.174.000	364.318.920
	Lô 4-2 -> Lô 4-28	27	101,25	2.733,8	Lê Lợi	Lô thường	0,900	2.070.000	5.658.862.500
	Lô 4-29	1	172,13	172,1	Lê Lợi	Lô góc	0,945	2.174.000	374.210.620
	Lô 4-30	1	176,90	176,9	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	234.923.200
	Lô 4-31 -> Lô 4-57	27	101,25	2.733,8	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	3.458.193.750
	Lô 4-58	1	162,81	162,8	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	216.211.680
5	Lô 5a	52,0		6.689,5				-	-
	Lô 5a-1	1	223,39	223,4	Huỳnh Thúc Kháng	Lô góc	0,420	966.000	215.794.740
	Lô 5a-2 -> Lô 5a-26	25	125,00	3.125,0	Huỳnh Thúc Kháng	Lô thường	0,400	920.000	2.875.000.000
	Lô 5a-27 -> Lô 5a-51	25	125,00	3.125,0	Hai Bà Trưng	Lô thường	0,700	1.610.000	5.031.250.000
	Lô 5a-52	1	216,13	216,1	Hai Bà Trưng	Lô góc	0,735	1.691.000	365.475.830
6	Lô 6	58,0		6.873,3				-	-
	Lô 6-1	1	189,34	189,3	Hung Đạo Vương	Lô góc	0,578	1.328.000	251.443.520
	Lô 6-2 -> Lô 6-28	27	112,50	3.037,5	Hung Đạo Vương	Lô thường	0,550	1.265.000	3.842.437.500
	Lô 6-29	1	190,66	190,7	Hung Đạo Vương	Lô góc	0,578	1.328.000	253.196.480
	Lô 6-30	1	192,47	192,5	Ngô Quyền	Lô góc	1,050	2.415.000	464.815.050
	Lô 6-31-> Lô 6-57	27	113,75	3.071,3	Ngô Quyền	Lô thường	1,000	2.300.000	7.063.875.000
	Lô 6-58	1	192,03	192,0	Ngô Quyền	Lô góc	1,050	2.415.000	463.752.450
7	Lô 7	35,0		4.132,9				-	-
	Lô 7-1	1	165,75	165,8	Lý Nam Đế	Lô góc	0,735	1.691.000	280.283.250
	Lô 7-1A -> Lô 7-7	7	115,00	805,0	Lý Nam Đế	Lô thường	0,700	1.610.000	1.296.050.000
	Lô 7-8	1	160,00	160,0	Lý Nam Đế	Lô góc	0,735	1.691.000	270.560.000
	Lô 7-35	1	158,35	158,4	Ngô Quyền	Lô góc	1,050	2.415.000	382.415.250
	Lô 7-36 -> Lô 7-60	25	113,75	2.843,8	Ngô Quyền	Lô thường	1,000	2.300.000	6.540.625.000
8	Lô 9a	14,0		2.727,1				-	-
	Lô 9a-1	1	245,18	245,2	Khúc Thừa Dụ	Lô góc	0,420	966.000	236.843.880
	Lô 9a-2 -> Lô 9a-12	11	182,50	2.007,5	Khúc Thừa Dụ	Lô thường	0,400	920.000	1.846.900.000
	Lô 9a-13	1	236,09	236,1	Nguyễn Đình Chiểu	Lô góc	0,420	966.000	228.062.940

Stt	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Mặt đường	Chi chú	Hệ số trục	Đơn giá đất sạch	Thành tiền
	Lô 9a-14	1	238,28	238,3	Nguyễn Đình Chiểu	Lô góc	0,420	966.000	230.178.480
9	Lô 9b	24,0		2.248,8				-	-
	Lô 9b-1 -> Lô 9b-23	23	91,25	2.098,8	Bà Triệu	Lô thường	0,400	920.000	1.930.850.000
	Lô 9b-24	1	150,06	150,1	Bà Triệu	Lô góc	0,420	966.000	144.957.960
10	Lô 10a	38,0		3.535,9				-	-
	Lô 10a-1	1	126,57	126,6	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	168.084.960
	Lô 10a-2 -> Lô 10a-19	18	91,25	1.642,5	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	2.077.762.500
	Lô 10a-20 -> Lô 10a-37	18	91,25	1.642,5	Bà Triệu	Lô thường	0,400	920.000	1.511.100.000
	Lô 10a-38	1	124,37	124,4	Bà Triệu	Lô góc	0,420	966.000	120.141.420
11	Lô 10b	36,0		3.365,6				-	-
	Lô 10b-1 -> Lô 10b-17	17	91,25	1.551,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	1.962.331.250
	Lô 10b-18	1	129,63	129,6	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	172.148.640
	Lô 10b-19	1	133,50	133,5	Bà Triệu	Lô góc	0,420	966.000	128.961.000
	Lô 10b-20 -> Lô 10b-36	17	91,25	1.551,3	Bà Triệu	Lô thường	0,400	920.000	1.427.150.000
	Tổng cộng	436,0		49.555,2				-	72.167.320.660
	Đơn giá đất sạch bình quân của Khu I							-	1.456.302
	Đơn giá đất sạch bình quân của Khu I (làm tròn)							-	1.456.000
B	Khu II							-	
1	Lô 13	54,0		5.813,8				-	-
	Lô 13-1	1	177,07	177,1	Hai Bà Trưng	Lô góc	0,735	1.691.000	299.425.370
	Lô 13-2 -> Lô 13-27	26	105,00	2.730,0	Hai Bà Trưng	Lô thường	0,700	1.610.000	4.395.300.000
	Lô 13-28 -> Lô 13-31	4	105,00	420,0	Đường số 3	Lô thường	0,400	920.000	386.400.000
	Lô 13-32 -> Lô 13-34	3	105,00	315,0	Đường số 3	Lô thường	0,400	920.000	289.800.000
	Lô 13-35 -> Lô 13-53	19	105,00	1.995,0	Đường số 3	Lô thường	0,400	920.000	1.835.400.000
	Lô 13-54	1	176,69	176,7	Đường số 3	Lô góc	0,420	966.000	170.682.540
2	Lô 13a	52,0		5.613,3				-	-
	Lô 13a-1	1	184,19	184,2	Hai Bà Trưng	Lô góc	0,735	1.691.000	311.465.290
	Lô 13a-2 -> Lô 13a-26	25	105,00	2.625,0	Hai Bà Trưng	Lô thường	0,700	1.610.000	4.226.250.000

Stt	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Mặt đường	Chi chú	Hệ số trục	Đơn giá đất sạch	Thành tiền
	Lô 13a-27 -> Lô 13a-51	25	105,00	2.625,0	Đường số 3	Lô thường	0,400	920.000	2.415.000.000
	Lô 13a-52	1	179,06	179,1	Đường số 3	Lô góc	0,420	966.000	172.971.960
3	Lô 14	60,0		6.302,7				-	-
	Lô 14-1	1	155,43	155,4	Lê Lợi	Lô góc	0,945	2.174.000	337.904.820
	Lô 14-2 -> Lô 14-29	28	101,25	2.835,0	Lê Lợi	Lô thường	0,900	2.070.000	5.868.450.000
	Lô 14-30	1	160,45	160,5	Lê Lợi	Lô góc	0,945	2.174.000	348.818.300
	Lô 14-31	1	166,15	166,2	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	220.647.200
	Lô 14-32 -> Lô 4-50	19	101,25	1.923,8	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	2.433.543.750
	Lô 14-51 -> Lô 4-59	9	101,25	911,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	1.152.731.250
	Lô 14-60	1	150,66	150,7	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	200.076.480
4	Lô 15	43,0		4.582,4				-	-
	Lô 15-1	1	147,92	147,9	Lê Lợi	Lô góc	0,945	2.174.000	321.578.080
	Lô 15-2 -> Lô 15-18	17	101,25	1.721,3	Lê Lợi	Lô thường	0,900	2.070.000	3.562.987.500
	Lô 15-19	1	154,90	154,9	An Dương Vương	Lô góc	1,208	2.777.000	430.157.300
	Lô 15-20 -> Lô 15-24	5	108,00	540,0	An Dương Vương	Lô thường	1,150	2.645.000	1.428.300.000
	Lô 15-25	1	154,90	154,9	An Dương Vương	Lô góc	1,208	2.777.000	430.157.300
	Lô 15-26 -> Lô 15-42	17	101,25	1.721,3	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,400	920.000	1.583.550.000
	Lô 15-43	1	142,22	142,2	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	188.868.160
5	Lô 17	44,0		5.151,7				-	-
	Lô 17-1	1	127,50	127,5	Hưng Đạo Vương	Lô góc	0,578	1.328.000	169.320.000
	Lô 17-2 -> Lô 17-11	10	112,50	1.125,0	Hưng Đạo Vương	Lô thường	0,550	1.265.000	1.423.125.000
	Lô 17-12	1	112,50	112,5	Hưng Đạo Vương	Lô thường	0,550	1.265.000	142.312.500
	Lô 17-13 -> Lô 17-18	6	112,50	675,0	Hưng Đạo Vương	Lô thường	0,550	1.265.000	853.875.000
	Lô 17-19	1	152,50	152,5	An Dương Vương	Lô góc	1,208	2.777.000	423.492.500
	Lô 17-20 -> Lô 17-25	6	110,00	660,0	An Dương Vương	Lô thường	1,150	2.645.000	1.745.700.000
	Lô 17-26	1	147,00	147,0	An Dương Vương	Lô góc	1,208	2.777.000	408.219.000
	Lô 17-27 -> Lô 17-43	17	114,00	1.938,0	Ngô Quyền	Lô thường	1,000	2.300.000	4.457.400.000
	Lô 17-44	1	214,15	214,2	Ngô Quyền	Lô góc	1,050	2.415.000	517.172.250
6	Lô 18	58,0		7.398,7				-	-

Stt	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Mặt đường	Chi chú	Hệ số trục	Đơn giá đất sạch	Thành tiền
	Lô 18-1	1	207,63	207,6	Hung Đạo Vương	Lô góc	0,578	1.328.000	275.732.640
	Lô 18-2 -> Lô 18-29	27	112,50	3.037,5	Hung Đạo Vương	Lô thường	0,550	1.265.000	3.842.437.500
	Lô 18-30	1	207,99	208,0	Hung Đạo Vương	Lô góc	0,578	1.328.000	276.210.720
	Lô 18-31	1	252,45	252,5	Ngô Quyền	Lô góc	1,050	2.415.000	609.666.750
	Lô 18-32-> Lô 18-59	27	127,89	3.453,0	Ngô Quyền	Lô thường	1,000	2.300.000	7.941.808.000
	Lô 18-60	1	240,17	240,2	Ngô Quyền	Lô góc	1,050	2.415.000	580.010.550
7	Lô 19	14,0		4.863,1				-	-
	Lô 19-1	1	348,28	348,3	Đường số 3	Lô góc	0,420	966.000	336.438.480
	Lô 19-2 -> Lô 19-6	5	350,25	1.751,3	Đường số 3	Lô thường	0,400	920.000	1.611.150.000
	Lô 19-7	1	350,57	350,6	Đường số 3	Lô góc	0,420	966.000	338.650.620
	Lô 19-8	1	344,38	344,4	Đường số 6	Lô góc	0,420	966.000	332.671.080
	Lô 19-9 -> Lô 19-13	5	345,00	1.725,0	Đường số 6	Lô thường	0,400	920.000	1.587.000.000
	Lô 19-14	1	343,63	343,6	Đường số 6	Lô góc	0,420	966.000	331.946.580
8	Lô 20	14,0		4.720,0				-	-
	Lô 20-1	1	335,18	335,2	Đường số 6	Lô góc	0,420	966.000	323.783.880
	Lô 20-2 -> Lô 20-6	5	337,50	1.687,5	Đường số 6	Lô thường	0,400	920.000	1.552.500.000
	Lô 20-7	1	337,33	337,3	Đường số 6	Lô góc	0,420	966.000	325.860.780
	Lô 20-8	1	336,61	336,6	Đường số 2	Lô góc	0,420	966.000	325.165.260
	Lô 20-9 -> Lô 20-13	5	337,50	1.687,5	Đường số 2	Lô thường	0,400	920.000	1.552.500.000
	Lô 20-14	1	335,89	335,9	Đường số 2	Lô góc	0,420	966.000	324.469.740
9	Lô 22a	32,0		8.380,5				-	-
	Lô 22a-1	1	270,33	270,3	Hung Đạo Vương	Lô góc	0,578	1.328.000	358.998.240
	Lô 22a-2 -> Lô 22a-9	8	265,00	2.120,0	Đường số 2	Lô thường	0,400	920.000	1.950.400.000
	Lô 22a-10 -> Lô 22a-11	2	265,00	530,0	Đường số 2	Lô thường	0,400	920.000	487.600.000
	Lô 22a-12 -> Lô 22a-25	14	265,00	3.710,0	Đường số 2	Lô thường	0,400	920.000	3.413.200.000
	Lô 22a-26	1	274,61	274,6	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	364.682.080
	Lô 22a-27	1	235,39	235,4	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	297.768.350
	Lô 22a-28	1	233,39	233,4	Nguyễn Trãi	Lô thường	0,550	1.265.000	295.238.350
	Lô 22a-29	1	266,85	266,9	Nguyễn Trãi	Lô góc	0,578	1.328.000	354.376.800

Sst	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Mặt đường	Chi chú	Hệ số trực	Đơn giá đất sạch	Thành tiền
	Lô 22a-30	1	271,12	271,1	Hung Đạo Vương	Lô góc	0,578	1.328.000	360.047.360
	Lô 22a-31	1	234,50	234,5	Hung Đạo Vương	Lô thường	0,550	1.265.000	296.642.500
	Lô 22a-32	1	234,29	234,3	Hung Đạo Vương	Lô thường	0,550	1.265.000	296.376.850
10	Lô 22b	48		6.360,0				-	-
	Lô 22b-1 -> Lô 22b-48	48	132,50	6.360,0	Đường số 1	Lô thường	0,400	920.000	5.851.200.000
11	Lô 23	52,0		6.606,3				-	-
	Lô 23-1	1	208,95	209,0	Đường số 1	Lô góc	0,420	966.000	201.845.700
	Lô 23-2 -> Lô 23-26	25	123,75	3.093,8	Đường số 1	Lô thường	0,400	920.000	2.846.250.000
	Lô 23-27 -> Lô 23-51	25	123,75	3.093,8	An Dương Vương	Lô thường	1,150	2.645.000	8.182.968.750
	Lô 23-52	1	209,82	209,8	An Dương Vương	Lô góc	1,208	2.777.000	582.670.140
12	Lô 23a	52,0		6.625,0				-	-
	Lô 23a-1	1	223,02	223,0	Đường số 1	Lô góc	0,420	966.000	215.437.320
	Lô 23a-2 -> Lô 23a-26	25	123,75	3.093,8	Đường số 1	Lô thường	0,400	920.000	2.846.250.000
	Lô 23a-27 -> Lô 23a-51	25	123,75	3.093,8	An Dương Vương	Lô thường	1,150	2.645.000	8.182.968.750
	Lô 23a-52	1	214,51	214,5	An Dương Vương	Lô góc	1,208	2.777.000	595.694.270
	Tổng cộng	523,0		72.417,4				-	103.599.699.590
	Đơn giá đất sạch bình quân của Khu II							-	1.430.591
	Đơn giá đất sạch bình quân của Khu II (làm tròn)							-	1.431.000
C	<u>Khu III</u>							-	-
	Lô 16	79,0		8.133,4				-	-
	Lô 16-1	1	167,10	167,1	An Dương Vương	Lô góc	1,208	2.777.000	464.036.700
	Lô 16-2 -> Lô 16-78	77	102,00	7.854,0	An Dương Vương	Lô thường	1,150	2.645.000	20.773.830.000
	Lô 16-79	1	112,32	112,3	An Dương Vương	Lô thường	1,150	2.645.000	297.086.400
	Tổng cộng			8.133,4					21.534.953.100
	Đơn giá đất sạch bình quân của Khu III								2.647.712
	Đơn giá đất sạch bình quân của Khu III (làm tròn)								2.648.000



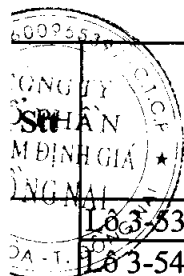
PHỤ LỤC 3 - KÈM THEO BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

BẢNG ƯỚC TÍNH GIÁ BÁN NHÀ Ở LIÊN KẾ VÀ BIỆT THỰ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ THỊ TRẤN TRẮNG BOM

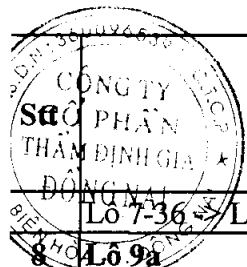
(Giá bán áp dụng đối với khách hàng mua lẻ)

Đvt: đồng

Stt	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Chi chú	Yếu tố khác	Đường	Đơn giá bán (gồm VAT)	Thành tiền VAT
A	Khu I - Thuộc khu B								
1	Lô 1	30,0		3.668,8					
	Lô 1-22 -> Lô 1-35	14	120,00	1.680,0	Lô thường		Lý Nam Đế	3.380.000	5.678.400.000
	Lô 1-36	1	174,52	174,5	Lô góc		Lý Nam Đế	3.935.000	686.736.200
	Lô 1-37	1	167,18	167,2	Lô góc	Đối diện CV	Nguyễn Đình Chiểu	3.792.000	633.946.560
	Lô 1-38 -> Lô 1-71	14	117,65	1.647,1	Lô thường	Đối diện CV	Nguyễn Đình Chiểu	3.380.000	5.567.198.000
2	Lô 2	32,0		3.990,1				-	-
	Lô 2-1	1	161,91	161,9	Lô góc		Lý Nam Đế	3.935.000	637.115.850
	Lô 2-2 -> Lô 2-15	14	120,00	1.680,0	Lô thường		Lý Nam Đế	3.414.000	5.735.520.000
	Lô 2-16	1	173,13	173,1	Lô góc		Lý Nam Đế	3.935.000	681.266.550
	Lô 2-17	1	165,82	165,8	Lô góc		Nguyễn Đình Chiểu	3.472.000	575.727.040
	Lô 2-18 -> Lô 2-31	14	117,65	1.647,1	Lô thường		Nguyễn Đình Chiểu	3.072.000	5.059.891.200
	Lô 2-32	1	162,18	162,2	Lô góc		Nguyễn Đình Chiểu	3.792.000	614.986.560
3	Lô 3	59,0		6.176,3				-	-
	Lô 3-1	1	150,25	150,3	Lô góc		Lý Nam Đế	3.935.000	591.233.750
	Lô 3-2 -> Lô 3-6	5	105,00	525,0	Lô thường		Lý Nam Đế	3.414.000	1.792.350.000
	Lô 3-7	1	150,25	150,3	Lô góc		Lý Nam Đế	4.128.000	620.232.000
	Lô 3-8 -> Lô 3-32	25	101,25	2.531,3	Lô thường		Lê Lợi	3.478.000	8.803.687.500
	Lô 3-33	1	141,76	141,8	Lô góc		Lê Lợi	4.080.000	578.380.800
	Lô 3-34	1	146,52	146,5	Lô góc		Nguyễn Trãi	3.541.000	518.827.320
	Lô 3-35 -> Lô 3-51	17	101,25	1.721,3	Lô thường		Nguyễn Trãi	3.133.000	5.392.676.250
	Lô 3-52	1	101,25	101,3	Lô thường	Đường đâm	Nguyễn Trãi	2.997.000	303.446.250

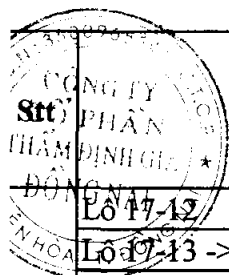


	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Chi chú	Yếu tố khác	Đường	Đơn giá bán (gồm VAT)	Thành tiền VAT
	Lô 3-53	1	101,25	101,3	Lô thường	Đường đâm	Nguyễn Trãi	2.725.000	275.906.250
	Lô 3-54	1	101,25	101,3	Lô thường	Đường đâm	Nguyễn Trãi	2.997.000	303.446.250
	Lô 3-55 -> Lô 3-59	5	101,25	506,3	Lô thường		Nguyễn Trãi	3.133.000	1.586.081.250
4	Lô 4	58,0		6.146,9				-	-
	Lô 4-1	1	167,58	167,6	Lô góc		Lê Lợi	4.080.000	683.726.400
	Lô 4-2 -> Lô 4-28	27	101,25	2.733,8	Lô thường		Lê Lợi	3.478.000	9.507.982.500
	Lô 4-29	1	172,13	172,1	Lô góc		Lê Lợi	4.280.000	736.716.400
	Lô 4-30	1	176,90	176,9	Lô góc		Nguyễn Trãi	3.611.000	638.785.900
	Lô 4-31 -> Lô 4-57	27	101,25	2.733,8	Lô thường		Nguyễn Trãi	3.133.000	8.564.838.750
	Lô 4-58	1	162,81	162,8	Lô góc		Nguyễn Trãi	3.541.000	576.510.210
5	Lô 5a	52,0		6.689,5				-	-
	Lô 5a-1	1	223,39	223,4	Lô góc		Huỳnh Thúc Kháng	3.413.000	762.430.070
	Lô 5a-2 -> Lô 5a-26	25	125,00	3.125,0	Lô thường		Huỳnh Thúc Kháng	3.133.000	9.790.625.000
	Lô 5a-27 -> Lô 5a-51	25	125,00	3.125,0	Lô thường		Hai Bà Trưng	3.348.000	10.462.500.000
	Lô 5a-52	1	216,13	216,1	Lô góc		Hai Bà Trưng	3.820.000	825.616.600
6	Lô 6	58,0		6.873,3				-	-
	Lô 6-1	1	189,34	189,3	Lô góc		Hung Đạo Vương	3.576.000	677.079.840
	Lô 6-2 -> Lô 6-28	27	112,50	3.037,5	Lô thường		Hung Đạo Vương	3.196.000	9.707.850.000
	Lô 6-29	1	190,66	190,7	Lô góc		Hung Đạo Vương	3.647.000	695.337.020
	Lô 6-30	1	192,47	192,5	Lô góc		Ngô Quyền	4.800.000	923.856.000
	Lô 6-31-> Lô 6-57	27	113,75	3.071,3	Lô thường		Ngô Quyền	4.000.000	12.285.000.000
	Lô 6-58	1	192,03	192,0	Lô góc		Ngô Quyền	4.560.000	875.656.800
7	Lô 7	35,0		4.132,9				-	-
	Lô 7-1	1	165,75	165,8	Lô góc		Lý Nam Đế	4.128.000	684.216.000
	Lô 7-1A -> Lô 7-7	7	115,00	805,0	Lô thường		Lý Nam Đế	3.414.000	2.748.270.000
	Lô 7-8	1	160,00	160,0	Lô góc		Lý Nam Đế	3.935.000	629.600.000
	Lô 7-35	1	158,35	158,4	Lô góc		Ngô Quyền	4.560.000	722.076.000



	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Chi chú	Yếu tố khác	Đường	Đơn giá bán (gồm VAT)	Thành tiền VAT
	Lô 7-36 -> Lô 7-60	25	113,75	2.843,8	Lô thường		Ngô Quyền	4.000.000	11.375.000.000
	Lô 9a	14,0		2.727,1				-	-
	Lô 9a-1	1	245,18	245,2	Lô góc	Đổi diện CV	Khúc Thừa Dụ	3.647.000	894.171.460
	Lô 9a-2 -> Lô 9a-12	11	182,50	2.007,5	Lô thường	Đổi diện CV	Khúc Thừa Dụ	3.316.000	6.656.870.000
	Lô 9a-13	1	236,09	236,1	Lô góc	Đổi diện CV	Nguyễn Đình Chiểu	3.720.000	878.254.800
	Lô 9a-14	1	238,28	238,3	Lô góc		Nguyễn Đình Chiểu	3.292.000	784.417.760
9	Lô 9b	24,0		2.248,8				-	-
	Lô 9b-1 -> Lô 9b-23	23	91,25	2.098,8	Lô thường		Bà Triệu	3.134.000	6.577.482.500
	Lô 9b-24	1	150,06	150,1	Lô góc		Bà Triệu	3.413.000	512.154.780
10	Lô 10a	38,0		3.535,9				-	-
	Lô 10a-1	1	126,57	126,6	Lô góc		Nguyễn Trãi	3.611.000	457.044.270
	Lô 10a-2 -> Lô 10a-19	18	91,25	1.642,5	Lô thường		Nguyễn Trãi	3.228.000	5.301.990.000
	Lô 10a-20 -> Lô 10a-37	18	91,25	1.642,5	Lô thường		Bà Triệu	3.072.000	5.045.760.000
	Lô 10a-38	1	124,37	124,4	Lô góc		Bà Triệu	3.346.000	416.142.020
11	Lô 10b	36,0		3.365,6				-	-
	Lô 10b-1 -> Lô 10b-17	17	91,25	1.551,3	Lô thường		Nguyễn Trãi	3.228.000	5.007.435.000
	Lô 10b-18	1	129,63	129,6	Lô góc		Nguyễn Trãi	3.611.000	468.093.930
	Lô 10b-19	1	133,50	133,5	Lô góc		Bà Triệu	3.346.000	446.691.000
	Lô 10b-20 -> Lô 10b-36	17	91,25	1.551,3	Lô thường		Bà Triệu	3.072.000	4.765.440.000
	Tổng cộng	436,0		49.555,2				-	168.722.676.590
	Đơn giá bán bình quân (bao gồm VAT) khu I								3.405.000
	Đơn giá bán bình quân (chưa bao gồm VAT) khu I								3.095.000
B	Khu II (Thuộc 1 phần khu A)								
1	Lô 13	54,0		5.813,8				-	
	Lô 13-1	1	177,07	177,1	Lô góc		Hai Bà Trưng	3.820.000	676.407.400
	Lô 13-2 -> Lô 13-27	26	105,00	2.730,0	Lô thường		Hai Bà Trưng	3.348.000	9.140.040.000
	Lô 13-28 -> Lô 13-31	4	105,00	420,0	Lô thường	Đổi diện CV	Đường số 3	3.696.000	1.552.320.000

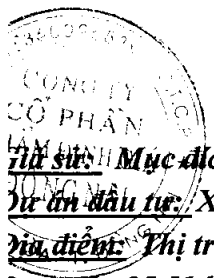
Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Chi chú	Yếu tố khác	Đường	Đơn giá bán (gồm VAT)	Thành tiền VAT
Lô 13-32 -> Lô 13-34	3	105,00	315,0	Lô thường		Đường số 3	3.360.000	1.058.400.000
Lô 13-35 -> Lô 13-53	19	105,00	1.995,0	Lô thường		Đường số 3	3.133.000	6.250.335.000
Lô 13-54	1	176,69	176,7	Lô góc		Đường số 3	3.413.000	603.042.970
2 Lô 13a	52,0		5.613,3				-	-
Lô 13a-1	1	184,19	184,2	Lô góc		Hai Bà Trưng	4.213.000	775.992.470
Lô 13a-2 -> Lô 13a-26	25	105,00	2.625,0	Lô thường		Hai Bà Trưng	3.696.000	9.702.000.000
Lô 13a-27 -> Lô 13a-51	25	105,00	2.625,0	Lô thường	Đổi diện CV	Đường số 3	3.696.000	9.702.000.000
Lô 13a-52	1	179,06	179,1	Lô góc		Đường số 3	3.360.000	601.641.600
3 Lô 14	60,0		6.302,7				-	-
Lô 14-1	1	155,43	155,4	Lô góc		Lê Lợi	4.080.000	634.154.400
Lô 14-2 -> Lô 14-29	28	101,25	2.835,0	Lô thường		Lê Lợi	3.478.000	9.860.130.000
Lô 14-30	1	160,45	160,5	Lô góc		Lê Lợi	4.280.000	686.726.000
Lô 14-31	1	166,15	166,2	Lô góc	Đổi diện CV	Nguyễn Trãi	3.895.000	647.154.250
Lô 14-32 -> Lô 4-50	19	101,25	1.923,8	Lô thường	Đổi diện CV	Nguyễn Trãi	3.447.000	6.631.166.250
Lô 14-51 -> Lô 4-59	9	101,25	911,3	Lô thường		Nguyễn Trãi	3.133.000	2.854.946.250
Lô 14-60	1	150,66	150,7	Lô góc		Nguyễn Trãi	3.541.000	533.487.060
4 Lô 15	43,0		4.582,4				-	-
Lô 15-1	1	147,92	147,9	Lô góc		Lê Lợi	4.080.000	603.513.600
Lô 15-2 -> Lô 15-18	17	101,25	1.721,3	Lô thường		Lê Lợi	3.478.000	5.986.507.500
Lô 15-19	1	154,90	154,9	Lô góc		An Dương Vương	3.931.000	608.911.900
Lô 15-20 -> Lô 15-24	5	108,00	540,0	Lô thường		An Dương Vương	3.276.000	1.769.040.000
Lô 15-25	1	154,90	154,9	Lô góc		An Dương Vương	3.931.000	608.911.900
Lô 15-26 -> Lô 15-42	17	101,25	1.721,3	Lô thường		Nguyễn Trãi	3.133.000	5.392.676.250
Lô 15-43	1	142,22	142,2	Lô góc		Nguyễn Trãi	3.541.000	503.601.020
5 Lô 17	44,0		5.151,7				-	-
Lô 17-1	1	127,50	127,5	Lô góc		Hung Đạo Vương	3.618.000	461.295.000
Lô 17-2 -> Lô 17-11	10	112,50	1.125,0	Lô thường		Hung Đạo Vương	3.234.000	3.638.250.000



	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Chi chú	Yếu tố khác	Đường	Đơn giá bán (gồm VAT)	Thành tiền VAT
	Lô 17-12	1	112,50	112,5	Lô thường	Đường đâm	Hung Đạo Vương	2.911.000	327.487.500
	Lô 17-13 -> Lô 17-18	6	112,50	675,0	Lô thường		Hung Đạo Vương	3.234.000	2.182.950.000
	Lô 17-19	1	152,50	152,5	Lô góc		An Dương Vương	3.931.000	599.477.500
	Lô 17-20 -> Lô 17-25	6	110,00	660,0	Lô thường		An Dương Vương	3.276.000	2.162.160.000
	Lô 17-26	1	147,00	147,0	Lô góc		An Dương Vương	3.931.000	577.857.000
	Lô 17-27 -> Lô 17-43	17	114,00	1.938,0	Lô thường		Ngô Quyền	3.506.000	6.794.628.000
	Lô 17-44	1	214,15	214,2	Lô góc		Ngô Quyền	4.031.000	863.238.650
6	Lô 18	58,0		7.398,7				-	-
	Lô 18-1	1	207,63	207,6	Lô góc		Hung Đạo Vương	3.576.000	742.484.880
	Lô 18-2 -> Lô 18-29	27	112,50	3.037,5	Lô thường		Hung Đạo Vương	3.196.000	9.707.850.000
	Lô 18-30	1	207,99	208,0	Lô góc		Hung Đạo Vương	3.647.000	758.539.530
	Lô 18-31	1	252,45	252,5	Lô góc		Ngô Quyền	4.271.000	1.078.213.950
	Lô 18-32-> Lô 18-59	27	127,89	3.453,0	Lô thường		Ngô Quyền	4.000.000	13.811.840.000
	Lô 18-60	1	240,17	240,2	Lô góc		Ngô Quyền	4.560.000	1.095.175.200
7	Lô 19	14,0		4.863,1				-	-
	Lô 19-1	1	348,28	348,3	Lô góc		Đường số 3	3.578.000	1.246.145.840
	Lô 19-2 -> Lô 19-6	5	350,25	1.751,3	Lô thường		Đường số 3	2.898.000	5.075.122.500
	Lô 19-7	1	350,57	350,6	Lô góc		Đường số 3	3.578.000	1.254.339.460
	Lô 19-8	1	344,38	344,4	Lô góc		Đường số 6	3.562.000	1.226.681.560
	Lô 19-9 -> Lô 19-13	5	345,00	1.725,0	Lô thường		Đường số 6	2.814.000	4.854.150.000
	Lô 19-14	1	343,63	343,6	Lô góc		Đường số 6	3.562.000	1.224.010.060
8	Lô 20	14,0		4.720,0				-	-
	Lô 20-1	1	335,18	335,2	Lô góc		Đường số 6	3.578.000	1.199.274.040
	Lô 20-2 -> Lô 20-6	5	337,50	1.687,5	Lô thường		Đường số 6	2.898.000	4.890.375.000
	Lô 20-7	1	337,33	337,3	Lô góc		Đường số 6	3.578.000	1.206.966.740
	Lô 20-8	1	336,61	336,6	Lô góc		Đường số 2	3.562.000	1.199.004.820
	Lô 20-9 -> Lô 20-13	5	337,50	1.687,5	Lô thường		Đường số 2	2.814.000	4.748.625.000

Stt	Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Chi chú	Yếu tố khác	Đường	Đơn giá bán (gồm VAT)	Thành tiền VAT
	Lô 20-14	1	335,89	335,9	Lô góc		Đường số 2	3.562.000	1.196.440.180
	Lô 22a	32,0		8.380,5				-	-
	Lô 22a-1	1	270,33	270,3	Lô góc		Hưng Đạo Vương	-	-
	Lô 22a-2 -> Lô 22a-9	8	265,00	2.120,0	Lô thường		Đường số 2	2.898.000	6.143.760.000
	Lô 22a-10 -> Lô 22a-11	2	265,00	530,0	Lô thường	Đổi diện CV, đường đâm	Đường số 2	2.986.000	1.582.580.000
	Lô 22a-12 -> Lô 22a-25	14	265,00	3.710,0	Lô thường	Đổi diện CV	Đường số 2	3.318.000	12.309.780.000
	Lô 22a-26	1	274,61	274,6	Lô góc		Nguyễn Trãi	2.814.000	772.752.540
	Lô 22a-27	1	235,39	235,4	Lô thường		Nguyễn Trãi	2.814.000	662.387.460
	Lô 22a-28	1	233,39	233,4	Lô thường		Nguyễn Trãi	2.814.000	656.759.460
	Lô 22a-29	1	266,85	266,9	Lô góc		Nguyễn Trãi	2.814.000	750.915.900
	Lô 22a-30	1	271,12	271,1	Lô góc		Hưng Đạo Vương	2.814.000	762.931.680
	Lô 22a-31	1	234,50	234,5	Lô thường		Hưng Đạo Vương	2.814.000	659.883.000
	Lô 22a-32	1	234,29	234,3	Lô thường		Hưng Đạo Vương	2.814.000	659.292.060
10	Lô 22b	48		6.360,0				-	-
	Lô 22b-1 -> Lô 22b-48	48	132,50	6.360,0	Lô thường		Đường số 1	2.940.000	18.698.400.000
11	Lô 23	52,0		6.606,3				-	-
	Lô 23-1	1	208,95	209,0	Lô góc		Đường số 1	3.528.000	737.175.600
	Lô 23-2 -> Lô 23-26	25	123,75	3.093,8	Lô thường		Đường số 1	2.940.000	9.095.625.000
	Lô 23-27 -> Lô 23-51	25	123,75	3.093,8	Lô thường		An Dương Vương	3.276.000	10.135.125.000
	Lô 23-52	1	209,82	209,8	Lô góc		An Dương Vương	3.931.000	824.802.420
12	Lô 23a	52,0		6.625,0				-	-
	Lô 23a-1	1	223,02	223,0	Lô góc		Đường số 1	3.528.000	786.814.560
	Lô 23a-2 -> Lô 23a-26	25	123,75	3.093,8	Lô thường		Đường số 1	2.940.000	9.095.625.000
	Lô 23a-27 -> Lô 23a-51	25	123,75	3.093,8	Lô thường		An Dương Vương	3.276.000	10.135.125.000
	Lô 23a-52	1	214,51	214,5	Lô góc		An Dương Vương	3.931.000	843.238.810
	Tổng cộng	523,0		72.417,4					236.818.661.720

Lô	Số lượng lô	DTKV	Tổng DT	Chi chú	Yếu tố khác	Đường	Đơn giá bán (gồm VAT)	Thành tiền VAT
Đơn giá bán bình quân (bao gồm VAT) khu II								3.270.000
Đơn giá bán bình quân (chưa bao gồm VAT) khu II								2.973.000
Khu III (Thuộc lô 16 khu A)							-	
Lô 16	79,0		8.133,4				-	
Lô 16-1	1	167,10	167,1	Lô góc		An Dương Vương	3.931.000	656.870.100
Lô 16-2 -> Lô 16-78	77	102,00	7.854,0	Lô thường		An Dương Vương	3.276.000	25.729.704.000
Lô 16-79	1	112,32	112,3	Lô thường		An Dương Vương	3.276.000	367.960.320
Tổng cộng			8.133,4					26.754.534.420,0
Đơn giá bán bình quân (bao gồm VAT) khu III								3.289.000
Đơn giá bán bình quân (chưa bao gồm VAT) khu III								2.990.000



**PHỤ LỤC 4 - KÈM THEO BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ
PHƯƠNG PHÁP THẶNG DƯ**

Mục đích sử dụng cao nhất và tốt nhất: Xây dựng khu dân cư.
Đầu tư: Xây dựng Khu dân cư thị trấn Trảng Bom (Gold Hill)
Địa điểm: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Duy mô: 25,51 hecta

CÁC CHỈ TIÊU VỀ ĐẤT CỤ THỂ

Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1. Đất ở	164.506,0	64,5%
Đất ở kinh doanh	131.054,9	51,4%
Chu I	50.008,0	
Chu II	72.903,6	
Chu III	8.143,3	
Đất nhà ở xã hội	33.451,1	13,1%
2. Đất công trình công cộng	16.612,9	6,5%
3. Đất văn hóa	20.444,3	8,0%
4. Đất giao thông	53.552,3	21,0%
Tổng cộng:	255.115,5	100,0%

ĐƠN VỊ SỬ DỤNG ĐẤT

Chỉ tiêu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
1. Tổng diện tích đất	255.115,5	100,0%
2. Diện tích đất ở kinh doanh	131.054,9	51,4%
Chu I	50.008,0	
Chu II	72.903,6	
Chu III	8.143,3	
3. Diện tích đất nhà ở xã hội	33.451,1	13,1%
4. Tổng diện tích xây dựng đất giao thông, cây xanh, công trình cây xanh...không kinh doanh	90.609,5	35,5%

ĐIỀU KIỆN DIỆN TÍCH ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Thời điểm		Đất nhà ở Khu 1	Đất nhà ở Khu 2	Đất nhà ở Khu 3
Năm 1 (2013)	Tỷ lệ diện tích bán	0%	20%	0%
	Diện tích bán	0,0	14.580,7	0,0
Năm 6 (2014)	Tỷ lệ diện tích bán	15%	35%	0%
	Diện tích bán	7.501,2	25.516,3	0,0
Năm 1 (2015)	Tỷ lệ diện tích bán	30%	40%	20%
	Diện tích bán	15.002,4	29.161,4	1.628,7
Năm 2 (2016)	Tỷ lệ diện tích bán	40%	5%	40%
	Diện tích bán	20.003,2	3.645,2	3.257,3
Năm 3 (2017)	Tỷ lệ diện tích bán	15%	0%	40%
	Diện tích bán	7.501,2	0,0	3.257,3
Tổng diện tích bán		131.054,9	72.903,60	8.143,30

GIÁ BÁN VÀ CÁC GIÁ ĐỊNH KHÁC

Các chỉ tiêu	Giá trị	ĐVT
1. Đơn giá bán đất ở Khu I trung bình trên 1m².		
Giá bao gồm VAT (10%)	3.405.000	đ/m ²
Giá đã trừ thuế	3.095.000	đ/m ²
2. Đơn giá bán đất ở Khu II trung bình trên 1m².		
Giá bao gồm VAT (10%)	3.270.000	đ/m ²
Giá đã trừ thuế	2.973.000	đ/m ²
3. Đơn giá bán đất ở Khu II trung bình trên 1m².		
Giá bao gồm VAT (10%)	3.289.000	đ/m ²
Giá đã trừ thuế	2.990.000	đ/m ²
4. Đơn giá đầu tư hạ tầng/dt đất thương phẩm.	940.000	đ/m ² (chưa VAT)

5. Lãi vay ngân hàng	11,0%	/năm
6. Tỷ lệ chiết khấu	11,0%	/năm
7. Tỷ lệ tăng giá bán hàng năm (doanh thu)	2,0%	/năm
8. Tỷ lệ tăng giá hàng năm (chi phí quản lý)	7,0%	/năm
9. Chi phí quản lý	1,5%	(DT trước VAT)
10. CP bán, hoa hồng môi giới,	10,0%	(DT trước VAT)
11. Chi phí khác	0,0%	(DT trước VAT)
11. Lợi nhuận của nhà đầu tư	10,0%	(DT trước VAT)

CHI PHÍ XÂY DỰNG

Các chỉ tiêu	Giá trị đầu tư	Phân bổ
1. Đơn giá đầu tư hạ tầng/dt đất thương phẩm (chưa VAT)	940.000	
2. Diện tích đất thương phẩm	131.054,9	
3. Giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng (đ)	123.191.606.000	
Năm 2012 (năm -2)		12.319.160.600
Tỷ lệ thực hiện		10,0%
Năm 2013 (năm -1)		36.957.481.800
Tỷ lệ thực hiện		30,0%
Năm 2014 (năm 0)		49.276.642.400
Tỷ lệ thực hiện		40,0%
Năm 2015 (năm 1)		24.638.321.200
Tỷ lệ thực hiện		20,0%
Năm 2016 (năm 2)		-
Tỷ lệ thực hiện		
Năm 2017 (năm 3)		-
Tỷ lệ thực hiện		
Tổng cộng chi phí thực tế		123.191.606.000

HÀN BỐ TỔNG HỢP CHI PHÍ THEO THỜI GIAN XÂY DỰNG

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	2015	2016
	-2	-1	0	1	2
Nồng chi phí xây lắp, hạ tầng, thiết	12.319.160.600	36.957.481.800	49.276.642.400	24.638.321.200	0
ổng chi phí xây dựng danh nghĩa (tăng giá)	10.760.031.968	34.539.702.617	49.276.642.400	26.363.003.684	0

ÃI VAY NGÂN HÀNG

ĐVT: đồng

Năm	Tỷ lệ	2012	2013	2014	2015	2016
		-2	-1	0	1	2
Giá trị vay đầu tư trong năm	50%	5.380.015.984	17.269.851.308	24.638.321.200	13.181.501.842	0
Nợ đầu kỳ		5.380.015.984	23.241.669.051	43.464.073.131	26.220.723.781	7.866.217.134
Tỷ lệ trả vốn gốc		0%	30%	70%	70%	100%
Vốn gốc trả hằng năm		0	6.972.500.715	30.424.851.192	18.354.506.647	7.866.217.134
ãi suất tiền vay	11,00%					
ãi suất phát sinh trong năm		591.801.758	2.556.583.596	4.781.048.044	2.884.279.616	865.283.885
ãi vay thực trả trong năm		0	0	4.781.048.044	2.884.279.616	865.283.885
ãi vay chưa thanh toán (cộng dồn vào nợ vay)		591.801.758	2.556.583.596	0	0	0
Nợ vay cuối kỳ		5.971.817.742	18.825.751.931	13.039.221.939	7.866.217.134	0

DOANH THU PHÁT TRIỂN

ĐVT: đồng

Năm	2013	2014	2015	2016	2017
	-1	0	1	2	3
Diện tích					
Diện tích đất ở Khu I	0	7.501	15.002,40	20.003,20	7.501,20

Diện tích đất ở Khu II	14.581	25.516	29.161,44	3.645,18	0,00
Diện tích đất ở Khu III	0	0	1.628,66	3.257,32	3.257,32
Đơn giá					
Đơn giá đất ở Khu I	3.095.000	3.095.000	3.156.900	3.220.038	3.284.439
Đơn giá đất ở Khu II	2.973.000	2.973.000	3.032.460	3.093.109	3.154.971
Đơn giá đất ở Khu III	2.990.000	2.990.000	3.049.800	3.110.796	3.173.012
Doanh thu.					
Doanh thu bán đất ở Khu I	0	23.216.214.000	47.361.076.560	64.411.064.122	24.637.232.027
Doanh thu bán đất ở Khu II	43.348.480.560	75.859.840.980	88.430.900.342	11.274.939.794	0
Doanh thu đất đất ở Khu III	0	0	4.967.087.268	10.132.858.027	10.335.515.187
Tổng doanh thu phát triển	43.348.480.560	99.076.054.980	140.759.064.170	85.818.861.942	34.972.747.214
Chỉ số hiện giá	1,1100	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
Hiện giá doanh thu về hiện tại	48.116.813.422	99.076.054.980	126.809.967.721	69.652.513.548	25.571.771.343
Tổng doanh thu hiện giá		369.227.121.013			

CHI PHÍ PHÁT TRIỂN

Năm	Đvt: đồng					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	-2	-1	0	1	2	3
Tổng chi phí xây dựng (danh nghĩa)	10.760.031.968	34.539.702.617	49.276.642.400	26.363.003.684	0	
Chi phí quản lý		650.227.208	1.486.140.825	2.111.385.963	1.287.282.929	524.591.208
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, bán hàng		4.334.848.056	9.907.605.498	14.075.906.417	8.581.886.194	3.497.274.721
Mãi vay	591.801.758	2.556.583.596	4.781.048.044	2.884.279.616	865.283.885	0
Lợi nhuận nhà đầu tư		4.334.848.056	9.907.605.498	14.075.906.417	8.581.886.194	3.497.274.721
Tổng chi phí	11.351.833.726	46.416.209.533	75.359.042.265	59.510.482.097	19.316.339.202	7.519.140.651
Chỉ số hiện giá	1,2321	1,1100	1,0000	0,9009	0,8116	0,7312
Hiện giá chi phí	13.986.594.334	51.521.992.581	75.359.042.265	53.613.046.934	15.677.574.225	5.497.930.839
Tổng chi phí hiện giá			215.656.181.178			

KẾT QUẢ DỰ ÁN

Đvt: đồng

Công doanh thu phát triển	369.227.121.013
Công chi phí phát triển	215.656.181.178
Giá trị thặng dư của khu đất	153.570.939.836
Công diện tích đất ở kinh doanh	131.054,9
Đơn giá bình quân đất ở trên 1 m2 (đ/m2)	1.171.806
Đơn giá đất ở thẩm định theo phương pháp thặng dư (đ/m2)	1.172.000
Giá trị đất ở thẩm định thẩm định theo phương pháp thặng dư	153.596.342.800

BẢNG THỐNG KÊ MỘT SỐ HỢP ĐỒNG ĐÃ CHUYỂN NHƯỢNG GIỮA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ CÁ NHÂN

STT	Mã	Diện tích	Loại sp	Tên khách hàng	Số Hợp đồng	Ngày	Đơn giá (bao gồm VAT)	Tỷ lệ giảm giá	Tổng giá trị HĐ sau chiết khấu (bao gồm VAT)	Đơn giá ký HĐ (gồm VAT)
001	001.41	117,65	NLKV	ĐÀO THỊ ĐÔNG	671		4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
001	001.46*	117,65	NLKV	VÕ VĂN CHÂU NGUYỄN THỊ NHẬN	686		4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
001	001.47	117,65	NLKV	NGUYỄN THỊ KIM ANH	692		4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
001	001.48	117,65	NLKV	NGUYỄN THỊ KIM ANH	693		4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
001	001.50	117,65	NLKV	NGUYỄN PHƯỚC LỘC NGUYỄN PHƯỚC LỢI	701		4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
001	001.40	117,65	NLKV	LÊ DUY TOÀN	711		4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
001	001.49	117,65	NLKV	NGUYỄN ĐỨC VĂN	724		4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
001	001.44	117,65	NLKV	TRẦN DƯƠNG THIÊN CƯỜNG	727	25/6/2014	4.224.646	20%	388.823.637	3.304.918
002	002.31	117,65	NLKV	TÔN THẤT QUANG	704		3.840.587	20%	352.676.033	2.997.671
002	002.30	117,65	NLKV	TÔN NỮ QUỲNH TRÂM	708		3.840.587	20%	352.676.033	2.997.671
002	002.29	117,65	NLKV	ĐÌNH CAO THIÊN	725	25/6/2014	3.840.587	20%	352.676.033	2.997.671
003	003.53	101,25	NLKV	PHẠM NGỌC ANH TUẤN	551		3.405.772	15%	283.759.273	2.802.561
004	004.31	101,25	NLKV	ĐỖ VĂN LƯỢNG	582		3.916.638	15%	337.075.663	3.329.142
006	006.19	117,5	NLKV	THÁI VĂN BÌNH-VÕ THỊ LOAN	736	24/7/2014	3.473.888	20%	317.745.472	2.704.217
007	007.54	131,15	NLK	BÙI THỊ THU HƯƠNG	658	10/1/2014	4.381.999	20%	456.591.348	3.481.444
008	008.06	386,25	BTĐL	LÊ NGUYỄN THU THẢO	527				772.500.000	2.000.000
013	013.33	105	NLKV	LÂM NHẬT PHƯƠNG	106		3.240.000	19%	275.562.000	2.624.400
014	014.53	101,25	NLKV	TRẦN KIM HÀ	138		3.750.000	10%+1 chỉ vàng	337.513.750	3.333.469
014	014.54	101,25	NLKV	ĐẶNG TRỌNG TÂM	139		3.750.000	10%+1 chỉ vàng	337.513.750	3.333.469
015	015.32	101,25	NLKV	LÊ VĂN BÉ BẢY	176		3.375.000	1%+ 1 chỉ vàng+ PUD 7Tr	327.096.563	3.230.583
016	016.72	109	NLK	NGUYỄN THỊ HIỀN	103		3.900.000	0,2	340.080.000	3.120.000
017	017.06	112,5	NLKV	TRẦN VĂN SƠN	391		4.042.500	20% (6 tháng)	363.825.000	3.234.000
018	018.07	112,5	NLKV	PHẠM MINH HOÀNG	288		4.042.500	20% (6 tháng)	363.825.000	3.234.000
018	018.27	112,5	NLKV	LIM THANH NGUYỄN	371		4.042.500	20% (6 tháng)	363.825.000	3.234.000
020	020.06	337,5	BTĐL	HOÀNG ĐÌNH HOÀN	366		3.622.500	5% (30 tháng)	1.161.464.063	3.441.375
022	022.27	235,39	BTS	PHẠM THỊ PHỤNG	254		3.622.500	20% (6 tháng)	682.160.220	2.898.000
022	022.09	265	BTS	NGUYỄN ĐĂNG VĂN	392		3.622.500	20% (6 tháng)	767.970.000	2.898.000
023	023.17	123,75	NLKV	TRẦN THỊ LÝ	393		3.675.000	20% (6 tháng)	363.825.000	2.940.000
05A	05A.02	125	NLKV	BÙI VĂN ĐẠI	595		3.916.638	20%	391.663.806	3.133.310
09A	09A.02	182,5	BTS	ĐÌNH THỊ NĂM	720		4.144.574	20%	596.307.869	3.267.440
09b	09b.19	91,25	NLKV	HOÀNG VĂN SƠNKIỀU THỊ THÚY HẰNG	683		3.917.015	20%	277.142.062	3.037.173
09B	09B.15	91,25	NLKV	NGUYỄN THÁI SƠN	712		3.917.015	20%	277.142.062	3.037.173
10A	10A.34	91,25	NLKV	NGUYỄN PHƯƠNG THẢO	721		3.840.210	20%	271.535.355	2.975.730

10A	10A.37	91,25	NLKV	NGUYỄN VĂN TRUNG	746		3.840.210	20%	271.535.330	2.975.730
10B	10B.34	91,25	NLKV	BÙI QUANG SANG	726		3.840.210	20%	271.535.355	2.975.730
10B	10B.26	91,25	NLKV	TRẦN ĐÌNH BAY	731		3.840.210	20%	271.535.330	2.975.730
10B	10b.20	91,25	NLKV	ĐÌNH QUỐC NHỰT LÊ THỊ THANH THÚY	738		3.840.210	20%	271.535.330	2.975.730
10B	10b.21	91,25	NLKV	ĐÌNH QUỐC NHA	739		3.840.210	20%	271.535.330	2.975.730
13A	13A.30	105	NLKV	NGUYỄN NGỌC HÀ	621	17/10/2013	4.620.000	20%	379.280.000	3.612.190
16	16.02B	100	NLK	ĐÌNH ANH VĂN	681	28/3/2014	4.315.500	20%	340.760.016	3.407.600
17	17.25A	110	NLK	PHẠM NGỌC HANH	640		4.410.000	20%	379.280.009	3.448.000
19	19.08	344,38	BTĐL	LÊ THỊ NGỌC TRÂM	520		4.047.273	5%	1.456.520.772	4.229.400
22A	22A.32	234,29	BTSL	NGUYỄN THỊ THU HẰNG	539		3.622.500	20%	678.972.420	2.898.000
23a	23a.04	123,75	NLKV	NGUYỄN XUÂN HẢI	394		3.675.000	20% (6 tháng)	363.825.000	2.940.000
23a	23a.07	123,75	NLKV	NGUYỄN VĂN XUÂN	410		3.675.000	20% (6 tháng)	363.825.000	2.940.000
23A	23A.05	123,75	NLKV	LÊ HOÀNG VINH	571		3.675.000	20%	363.825.000	2.940.000
23A	23A.06	123,75	NLKV	LÊ HOÀNG VINH	572		3.675.000	20%	363.825.000	2.940.000
015	015.04	101,25	NLK	PHAN THÍ	207	15/10/2012		3%	386.977.500	3.822.000
015	015.05	101,25	NLK	LÊ THANH TOÀN	269	24/10/2012		3%	386.977.500	3.822.000
015	015.11	101,25	NLK	NGÔ LÊ QUỲNH CHÂU	321	24/11/2012		3%	386.977.500	3.822.000
014	014.04	101,25	NLK	VŨ THỊ HOÀI YẾN	141	5/07/2012		2%	405.806.875	4.007.969
014	014.05	101,25	NLK	HỒNG CẨM LÔNG	192	24/08/2012		2%	414.618.750	4.095.000
004	004.14	101,25	NLK	NGUYỄN VĂN TUYẾN	615	28/9/2013		4%	364.827.363	3.603.233
004	004.25	101,25	NLK	BÙI VĂN TỐT	616	7/10/2013		4%	364.827.363	3.603.233
004	004.18	101,25	NLK	NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO	617	17/10/2013		4%	364.827.363	3.603.233
004	004.17	101,25	NLK	TƯỚNG HẢI CHÂU HUỖNH THỊ KIM LIÊN	619	22/10/2013		4%	364.827.363	3.603.233
004	004.23	101,25	NLK	ĐỖ XUÂN BIÊN NGUYỄN THỊ HỒNG ANH	622	24/10/2013		4%	364.827.363	3.603.233
003	003.12	101,25	NLK	PHẠM NGỌC ANH TUẤN	490	23/05/2013		4%	374.177.362	3.695.579
003	003.13	101,25	NLK	PHẠM NGỌC ANH TUẤN	491	23/05/2013		4%	374.177.362	3.695.579
003	003.14	101,25	NLK	PHẠM NGỌC ANH TUẤN	492	23/05/2013		4%	374.177.362	3.695.579
001	001.22	120	NLK	ĐÌNH NHƯ NAM NGUYỄN THANH HIẾU	733	22/07/2014		5%	400.857.920	3.340.483
001	001.23	120	NLK	LÊ QUANG THƠ VŨ THỊ KIM HOA	734	22/07/2014		5%	400.857.920	3.340.483
001	001.24	120	NLK	LÊ QUANG THƠ VŨ THỊ KIM HOA	735	19/7/2014		5%	400.857.920	3.340.483
006	006.33	118,75	NLK	VŨ THỊ HUỖN	718	8/07/2014		5%	407.489.905	3.431.494
018	018.49	113,75	NLK	NGUYỄN CHÍ THÀNH	089	8/06/2012		2%	500.500.000	4.400.000
018	018.50	113,75	NLK	NGUYỄN CHÍ THÀNH	090	8/06/2012		2%	500.500.000	4.400.000
017	017.31	113,75	NLK	NGUYỄN ĐIỂM KIỀU THY	085	8/06/2012		2%	511.875.000	4.500.000
017	017.37	113,75	NLK	LÊ THỊ MINH TRANG	148	5/07/2012		2%	511.875.000	4.500.000
002	002.15	120	NLK	NGUYỄN HUỖNH ĐỨC HOÀNG THỊ THANH	722	25/06/2014		5%	400.857.961	3.340.483
002	002.14	120	NLK	PHẠM THỊ XUÂN LAN	728	25/06/2014		5%	400.857.961	3.340.483
23a	23a.28	123,75	NLK	THÔNG CỐC PHẦN	326	27/11/2012		30%	405.405.000	3.276.000

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

101.

102.

103.

104.

105.

106.

107.

108.

109.

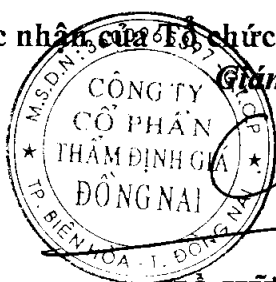
Xã (phường, thị trấn): Thị trấn Trảng Bom
Huyện (Quận, TX, TP): Huyện Trảng Bom
Tỉnh(TP): Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số 07

BẢNG THỐNG KÊ PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

| Phiếu số | Tên người sử dụng đất | Thửa đất số | Tờ BĐ số | Diện tích (m2) | Tên đường, phố | Vị trí đất | Thời điểm chuyển nhượng | Giá bán BĐS (1.000đ/m ²) | Giá đất chuyển (1.000đ/m ²) | Giá đất QĐ (1.000đ/m ²) | So sánh (11)/(12) (%) |
|----------|-----------------------|-------------|----------|----------------|-----------------|------------|-------------------------|--------------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) |
| 1 | Nguyễn Văn Thòa | 103 | 15 | 150,0 | Lê Đại Hành | Vị trí 1 | T9/2014 | 5.333 | 5.333 | 1.100 | 484,8% |
| 2 | Trần Thị Mỹ Hạnh | 165 | 13 | 142,0 | Đường Ngô Quyền | Vị trí 2 | T7/2014 | 2.394 | 2.394 | 800 | 299,3% |
| 3 | Đỗ Minh Duyên | 108 | 13 | 87,0 | Đường Ngô Quyền | Vị trí 2 | T6/2014 | 2.299 | 2.299 | 800 | 287,4% |
| 4 | Phan Văn Tứ | 746 | 12 | 115,3 | Hùng Vương | Vị trí 2 | T7/2014 | 3.036 | 3.036 | 1.200 | 253,0% |

Xác nhận của Tổ chức tư vấn xác định giá đất



HỒ HỮU CHÂU

Biên Hòa, ngày 26 tháng 09 năm 2014

Người lập biểu

LÊ CÔNG CƯỜNG

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): Thị trấn Tây Sơn, huyện Tây SơnTên người được điều tra: Nguyễn Văn Thuận- Địa chỉ⁽¹⁾: Ấp 2, Xã Cổ Sơn, thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 03/2014- Giá bất động sản chuyển nhượng: 800 triệu đồng/bất động sản- Giá đất chuyển nhượng: 800 triệu đồng/thửa hoặc 5.333.000 đồng/m²- Nguồn thông tin: Đầu tư trực tiếp**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 15; thửa đất số: 103; diện tích: 158 m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Khu phố 2- Kích thước mặt tiền: 5 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 30 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: Mặt tiền đường Lê Đại Hành

| Tên địa danh | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó |
|---------------------------------|---|
| Đường (phố): <u>Lê Đại Hành</u> | |
| 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 chỉnhCác yếu tố về hạ tầng xã hội: Có khu vực chợ 200m, trường học và khu vực dân cư đông đúc

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: khô; 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): khôNgười điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Ngày 26 tháng 03 năm 2014
Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ⁽³⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.



Mẫu số 04

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): Thị trấn Thái BìnhTên người được điều tra: Trần Thị Mỹ Thanh- Địa chỉ⁽¹⁾: Thôn 5; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 8/2014- Giá bất động sản chuyển nhượng: 340 triệu đồng/bất động sản- Giá đất chuyển nhượng: 340 triệu đồng/thửa hoặc 2.394.000 đồng/m²- Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 13; thửa đất số: 165; diện tích: 142 m².- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Thôn 5- Kích thước mặt tiền: 6 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 24 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: Đắp giáp đường nhựa An

| Tên địa danh | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó |
|--|---|
| Đường (phố): <u>Ngõ Nguyễn</u> | <u>khoảng 1000m</u> |
| Ngõ (hẻm) cấp 1: <u>Đắp giáp đường nhựa An</u> | |
| Ngõ (hẻm) cấp 2: | |
| Ngõ (hẻm) cấp 3: | |
| Ngõ (hẻm) cấp 4: | |

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Đắp giápCác yếu tố về hạ tầng xã hội: Thuộc khu vực dân cư lâu năm

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

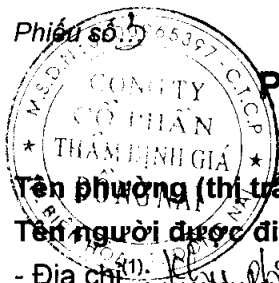
2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất- Nhà ở: Loại nhà: nhà; cấp nhà:; năm xây dựng:- Diện tích xây dựng: m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²;Giấy phép xây dựng: có ☐, không có ☐.

- Tài sản khác (nếu có):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Trần Thị Mỹ Thanh
Trần Thị Mỹ ThanhNgày 26 tháng 09 năm 2014
Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)Trần Thị Mỹ Thanh
Trần Thị Mỹ Thanh

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ⁽³⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): Thị trấn Kênh Bùn, huyện Kênh Bùn

Tên người được điều tra: Đỗ Minh Thuận

- Địa chỉ⁽¹⁾: Khu phố 4, Thôn Bùn; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 06/2014

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 200 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 200 triệu đồng/thửa hoặc 2.299.000 đồng/m²

- Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 13; thửa đất số: 108; diện tích: 88 m²- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Khu phố 3

- Kích thước mặt tiền: 6 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 14,5 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: Tiếp giáp đất nhà 4m

| Tên địa danh | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó |
|-----------------------------------|---|
| Đường (phố): Ngõ Quận | Khoảng 800 m |
| Ngõ (hẻm) cấp 1: Tiếp giáp nhà 4m | |
| Ngõ (hẻm) cấp 2: | |
| Ngõ (hẻm) cấp 3: | |
| Ngõ (hẻm) cấp 4: | |

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Hoàn chỉnh

Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Thuộc khu tái định cư 6 giải

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): /

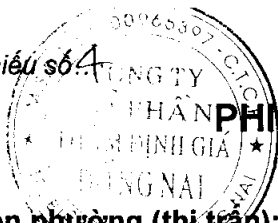
Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày 26 tháng 09 năm 2014
Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- ⁽¹⁾ ⁽³⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.

Đỗ Minh Thuận



PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất ở tại đô thị)

Tên phường (thị trấn): Thị trấn Trảng Bùn, huyện Trảng Bùn

Tên người được điều tra: Phan Văn Đức

- Địa chỉ⁽¹⁾: Ấp Phú Sơn, Xã Bắc Sơn; thời điểm chuyển nhượng⁽²⁾: Tháng 02/2014

- Giá bất động sản chuyển nhượng: 350 triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng: 350 triệu đồng/thửa hoặc 3.036.000 đồng/m²

- Nguồn thông tin: Điều tra trực tiếp

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: 12; thửa đất số: 746; diện tích: 115,3 m².

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Khu phố 3

- Kích thước mặt tiền: 5,1 m; kích thước chiều sâu thửa đất: 22,6 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: Nhà dân ở đường Hùng Đạo Vương, Cù Lao Hòn Vung, 100m

| Tên địa danh | Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó |
|--|---|
| Đường (phố): <u>Hùng Đạo Vương</u> | <u>100m</u> |
| Ngõ (hẻm) cấp 1: <u>Đường Nhựa Sơn</u> | |
| Ngõ (hẻm) cấp 2: | |
| Ngõ (hẻm) cấp 3: | |
| Ngõ (hẻm) cấp 4: | |

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: Hoàn chỉnh

Các yếu tố về hạ tầng xã hội: Trường học dân cư và Vũ Hoàng An

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: Thổ; 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):

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày 20 tháng 05 năm 2014
Người được điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Đemul
T. Công Cường

Phan Văn Đức

Ghi chú:

- ⁽¹⁾⁽³⁾ ghi rõ tên tổ, cụm, đường phố, phố.