CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG

Trụ sở: 158 Phố Hoa Bằng, P. Yên Hòa, TP. Hà Nội.
VPGD: Tòa An Phát B14-D21 khu đô thị Cầu Giấy, P. Cầu Giấy, HN
Hotline: 0948.10.10.17 **Email:** thamdinhgia.pk@gmail.com

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 26061601/CT-ĐGĐ	*Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2026*

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 06 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 06 năm 2025 của Chính Phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 08 năm 2025 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Công văn số 8235/UBND-TH5 ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đã lựa chọn đơn vị tư vấn trước ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành;

Căn cứ Công văn số 10596/UBND-NL ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

Căn cứ Công văn số 744/HĐTĐ ngày 15 tháng 09 năm 2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh về việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh);

Căn cứ Công văn số 16/HĐTĐ ngày 30 tháng 3 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh về việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Thông báo số 32/TB-HĐTĐ ngày 14 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh

Căn cứ Hợp đồng số 06/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 21 tháng 5 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang về việc tư vấn định giá đất;

Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã tiến hành tính toán phương án định giá đất và kết quả như sau:

1. Mục đích định giá đất:

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 14/11/2023 (thời điểm ban hành Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

3. Cơ sở định giá đất:

- Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 1797/UBND-XD1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1;

- Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020 giữa UBND tỉnh Hà Tĩnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID;

- Phụ lục số 01 ngày 09/6/2023 kèm theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020;

- Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉ lệ 1/500;

- Công văn số 41/SXD-QHTT2 ngày 04/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục nhà ở thuộc dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn;

- Công văn số 38/SXD-QHTT1 ngày 17/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh;

- Công văn số 1839/SXD-QLN&VLXD2 ngày 28/7/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc tham mưu xử lý đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở;

- Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp;

- Công văn số 6622/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể các Dự án: Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn; Khu dân cư đô thị Cánh Buồm tại

phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh;

- Công văn số 373/2025/CV-HNV/DA3 ngày 15/12/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID về việc cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn;

- Công văn 6999/SXD-HĐXD$_8$ ngày 29/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể các Dự án: Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn; Khu dân cư đô thị Cánh Buồm tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh;

- Công văn số 1720/SXD-HĐXD$_8$ ngày 06/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn.

4. Đặc điểm khu đất:

4.1.Vị trí khu đất: Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính tại xã Sơn Trung và thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới các thửa đất được xác định theo Tờ trích đo khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính (tỷ lệ 1/1.000) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 13/11/2021 (gồm các thửa đất: từ thửa số 01 đến thửa số 10 và từ thửa số 12 đến thửa số 18 - tờ bản đồ số 3, 34, 38 và 39 xã Sơn Trung và thị trấn Phố Châu) và Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021, cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam: Giáp hành lang Quốc lộ 8;
- Phía Đông: Giáp hành lang đường Hồ Chí Minh;
- Phía Tây: Giáp đường Tống Tất Thắng, đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.

4.2. Diện tích, hình thức, mục đích và thời gian sử dụng đất của khu đất định giá:

Theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp. Diện tích được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là 106.922,7m^2; Bao gồm:

STT	Loại đất, mục đích sử dụng	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	38.274,8	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.
2	Đất cây xanh	4.660,6	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: 18 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa (Theo tiến độ hoàn thành dự án đầu tư tại Phụ lục Hợp đồng số 01 đã ký giữa UBND tỉnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID ngày 09/6/2023.
3	Đất giao thông	44.130,0	
4	Đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp	19.297,3	- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định giao, cho thuê đất.
6	Đất tái định cư	560,0	Giao cho UBND huyện Hương Sơn bố trí đất ở tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án theo quy định.
	Tổng	**106.922,7**	

4.3. Chỉ tiêu quy hoạch của khu đất cần định giá:

Chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá xác định theo Tờ trích đo khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính (tỷ lệ 1/1.000) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 13/11/2021; Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500, cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Tên lô đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa
1	Đất ở liên kế	38.834,8	76%	3-5
2	Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao	4.660,6		
3	Đất thương mại dịch vụ	12.807,5		
+	*Khách sạn*	*9.019,2*	*50%*	*12-15*
+	*TMDV*	*3.788,3*	*80%*	*3-5*
4	Đất hỗn hợp	6.489,8	65%	3-9
5	Đất giao thông	44.130,0		
	TỔNG	**106.922,7**		

- Chỉ tiêu quy hoạch các tuyến giao thông của khu đất cần định giá:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường Tống Tất Thắng 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường gom quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m);

+ Đường quy hoạch 18,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 2x4m);

+ Đường quy hoạch 27m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m)

4.4. Yêu cầu về xây dựng công trình:

- Theo Mục 6 tại Công văn số 1797/UBND-XD_1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1:

"6. Quy mô dự án:

- Đầu tư đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật.

- Phần nhà liên kế: Đầu tư xây thô nhà ở liên kế trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 theo quy hoạch được duyệt. Đối với nhà liên kế còn lại, đề nghị cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch."

- Theo khoản 2 Điều 4 tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020 giữa UBND tỉnh Hà Tĩnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO–VID:

"Điều 4. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của Dự án

2. Quy mô của Dự án:

- Đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị có diện tích 10,8ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cụ thể:

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, khuôn viên cây xanh, ...)

+ Phần nhà liên kế: Đầu tư xây thô nhà ở liên kế trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 theo quy hoạch được duyệt. Đối với nhà liên kế còn lại sẽ đề nghị cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch.

+ Đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ (lô TMDV-01), khu hỗn hợp (lô HH-01)."

Căn cứ nội dung trên, ngoài việc đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà thô hoàn thiện mặt ngoài của thửa đất liền kề nằm trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 của dự án; khu thương mại dịch vụ (lô TMDV-01) và khu hỗn hợp (lô HH-01) theo quy hoạch được phê duyệt.

4.5. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, chủ đầu tư đang trong

quá trình đổ đất, san lấp mặt bằng và xây dựng nhà.

4.6. Giá đất trong bảng giá:

Theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, giá đất theo bảng giá của khu đất định giá cụ thể như sau:

TT	Tên đường, đoạn đường	Giá đất (1.000 đồng/m²)	
		Đất ở	Đất thương mại, dịch vụ
VI	**HUYỆN HƯƠNG SƠN**		
1	**Thị trấn Phố Châu**		
1.1	**Đường Hồ Chí Minh (tính từ mốc lộ giới trở ra)**		
	Đoạn từ ranh giới thị trấn Phố Châu đến đường vào Cây Sông	1 500	900
1.2	**Đường Lê Lợi**		
	Tiếp đó đến hết đất ông Phượng	6 000	3 600
	Tiếp đó đến hết đất hạt giao thông 4 - CT 474	6 500	3 900
1.9	**Đường Tống Tất Thắng: Đoạn từ đường 8A đến hết đất nhà văn hóa TDP 4**	2 500	1 500
1.21	**Đường Lý Chính Thắng: Từ giáp đường Lê Lợi qua khu tái định cư đến Ruộng bà Đông**	3 200	1 920

Khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, giá đất của khu đất cần định giá theo bảng giá đất sau khi điều chỉnh do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, cụ thể như sau:

+ Giá đất ở bình quân là: 820.047 đồng/m²;

+ Giá đất thương mại, dịch vụ bình quân là: 2.082.516 đồng/m².

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

6. Kết quả xác định giá đất:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp, khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được và kết hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định; Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đề xuất phương án giá đất như sau:

1.1. Khu đất của 38.274,8m^2 đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thời điểm ngày 14/11/2023 là: **206.759.794.052 đồng** *(Hai trăm lẻ sáu tỷ, bảy trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi tư nghìn, không trăm năm mươi hai đồng).*

- Giá đất ở là: **5.401.982 đồng/m^2** *(Năm triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng trên một mét vuông).*

1.2. Khu đất của 19.297,3m^2 đất thương mại dịch vụ (bao gồm 12.807,5m^2 đất thương mại dịch vụ và 6.489,8m^2 đất hỗn hợp) được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Giá đất thương mại dịch vụ là: **2.538.552 đồng/m^2** *(Hai triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng trên một mét vuông).*

7. Điều kiện ràng buộc:

7.1. Mức giá trên là giá của khu đất ở có diện tích 38.274,8m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; khu đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp có diện tích 19.297,3m^2 được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích và thời điểm xác định giá nêu tại Chứng thư định giá đất này.

7.2. Kết quả định giá đất được tính toán theo tài liệu, số liệu, thông tin về dự án do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp nêu trên đây. Khách hàng định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, hồ sơ và tính pháp lý đã cung cấp của khu đất định giá.

7.3. Kết quả định giá đất được ước tính tại thời điểm định giá đất trên cơ sở số liệu được cung cấp bởi một số cơ quan có thẩm quyền quản lý các lĩnh vực liên quan, các thông tin thu thập được và chính sách của Nhà nước có liên quan đã nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đính kèm Chứng thư định giá đất này. Tổ chức tư vấn xác định giá đất không xem xét đánh giá các nguồn dữ liệu khác không được nêu tại Báo cáo kèm Chứng thư định giá đất này. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung đã nêu tại Báo cáo kèm theo Chứng thư định giá đất này. Trong trường hợp các chính sách thay đổi, thị trường có nhiều biến động sẽ làm kết quả định giá đất thay đổi.

7.4. Kết quả định giá đất được ước tính theo đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ tài sản tại thời điểm định giá, các thông tin thu thập được, các ý kiến và đề xuất đã nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đính kèm Chứng thư định giá đất này. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung, các ý kiến và đề xuất đã nêu tại Báo cáo kèm theo Chứng thư định giá đất này. Mọi sự thay đổi về đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ cũng như các ý kiến và đề xuất đều làm kết quả định giá đất thay đổi.

7.5. Kết quả định giá đất được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu một số ý kiến, cập nhật số liệu, giả trình và hoàn thiện theo Thông báo số 16/TB-HĐTĐ ngày 30/3/2026; Thông báo số 32/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

7.6. Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Việc quyết định giá đất cụ thể của dự án phụ thuộc cơ quan có thẩm quyền. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	**GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Trọng Lĩnh	**Trịnh Minh Cường**
Thẻ Thẩm định viên số: IV06189	*Thẻ thẩm định viên số: IX14.1067*

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án: Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 16 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 26061601/CT-ĐGĐ ngày 16/6/2026)

1. Thông tin về doanh nghiệp định giá:

Tên công ty:	**CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG**
Trụ sở:	Số 158 phố Hoa Bằng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
VPGD:	Tòa nhà An Phát, số B14-D21 Khu đô thị Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
Điện thoại:	0948.10.10.17

2. Thông tin về khách hàng:

Khách hàng yêu cầu:	**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HÀ TĨNH**
Địa chỉ:	Số 04 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh
Địa điểm định giá:	Xã Sơn Trung và Thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh
Mục đích định giá:	Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.
Thời điểm định giá:	Ngày 14/11/2023 (thời điểm ban hành Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

I. THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Khu đất cần định giá là khu đất có diện tích 106.922,7m^2 được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu tại xã Sơn Trung và thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, (nay thuộc xã Hương Sơn) tỉnh Hà Tĩnh.

II. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Ngày 14/11/2023 (thời điểm ban hành Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

IV. CĂN CỨ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

a/ Các Công văn pháp luật về đất đai

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/1/2024;

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

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

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

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

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

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

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/1/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của Chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

b/ Các Công văn khác có liên quan

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/1/2023;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

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

- Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung quy định ban hành kèm theo các Quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 46/QĐ-SXD ngày 09/5/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2019;

- Quyết định số 75/QĐ-SXD ngày 12/7/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2019;

- Quyết định số 128/QĐ-SXD ngày 14/11/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2019;

- Quyết định số 135/QĐ-SXD ngày 25/12/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2019;

- Quyết định số 86/QĐ-SXD ngày 26/6/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2020;

- Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 12/8/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2020;

- Quyết định số 170/QĐ-SXD ngày 08/12/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2020;

- Quyết định số 13/QĐ-SXD ngày 14/1/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2020;

- Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2021;

- Quyết định số 77/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2021;

- Quyết định số 120/QĐ-SXD ngày 19/10/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2021;

- Quyết định số 05/QĐ-SXD ngày 24/1/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2021;

- Quyết định số 61/QĐ-SXD ngày 14/4/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2022;

- Quyết định số 102/QĐ-SXD ngày 22/7/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2022;

- Quyết định số 132/QĐ-SXD ngày 15/10/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2022;

- Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 16/1/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022;

- Quyết định số 193/QĐ-SXD ngày 23/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023;

- Công văn số 2889/SXD-QLN$_2$ ngày 13/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc phối hợp cung cấp xác định số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 378/CTK-KT ngày 16/9/2024 của Cục Thốnng kê tỉnh Hà Tĩnh về việc cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể;

- Công văn số 916/NHNo.HT-KH.QLRR ngày 12/3/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Tĩnh về việc lãi suất huy động và cho vay bình quân tại Agribank CN tỉnh Hà Tĩnh;

- Công văn số 1094/NHNo.HTII-KH.QLRR ngày 11/3/2024 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh II;

- Công văn số 671/VCB-HTI-KT ngày 08/3/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh về việc cung cấp lãi suất;

- Công văn số 151A/VCB-BHT-KT ngày 11/3/2024 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Tĩnh;

- Công văn số 257/CV-BIDV.HT ngày 12/3/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh;

- Công văn số 27/CV-BIDV.NHT ngày 22/3/2024 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nam Hà Tĩnh;

- Công văn số 213/TB-NHCT-HAT ngày 15/5/2024 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh;

- Công văn số 79/2024/CV-OCEANBANK.HT ngày 13/3/2024 của Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh;

- Niên giám thống kê tỉnh Hà Tĩnh năm 2020, năm 2021, năm 2022;

- Hợp đồng số 06/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 21/5/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang về việc tư vấn định giá đất;

- Công văn số 8235/UBND-TH5 ngày 24/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đã lựa chọn đơn vị tư vấn trước ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành;

- Công văn số 744/HĐTĐ ngày 15/9/2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh về việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh;

- Công văn số 10596/UBND-NL ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025;

- Công văn số 16/HĐTĐ ngày 30/3/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh về việc rà soát, bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh;

- Thông báo số 32/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh.

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

- Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500;

- Công văn số 1797/UBND-XD1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1;

- Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn;

- Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020 giữa UBND tỉnh Hà Tĩnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID;

- Phụ lục số 01 ngày 09/6/2023 kèm theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020;

- Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉ lệ 1/500;

- Công văn số 41/SXD-QHTT2 ngày 04/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục nhà ở thuộc dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn;

- Công văn số 38/SXD-QHTT1 ngày 17/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án hạ tầng kỹ thuật dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh;

- Công văn số 1839/SXD-QLN&VLXD2 ngày 28/7/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc tham mưu xử lý đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID quy định khu vực được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở;

- Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp;

- Công văn số 6622/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể các Dự án: Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn; Khu dân cư đô thị Cánh Buồm tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh;

- Công văn số 373/2025/CV-HNV/DA3 ngày 15/12/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID về việc cung cấp hồ sơ, tài liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn;

- Công văn 6999/SXD-HĐXD$_8$ ngày 29/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể các Dự án: Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn; Khu dân cư đô thị Cánh Buồm tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh;

- Công văn số 1720/SXD-HĐXD$_8$ ngày 06/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn;

3. Áp dụng Công văn quy định trong xây dựng phương án giá đất

- Căn cứ quy định tại: điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 9 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP; khoản 1 Điều 22 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP; khoản 2 Điều 8 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP; khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và khoản 1 Điều 17 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

- Căn cứ Công văn số 10596/UBND-NL ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc triển khai thực hiện một số nội dung theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 và Công văn số 8235/UBND-TH5 ngày 24/10/2025 Chủ tịch của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc xác định giá đất cụ thể đối với các dự án đã lựa chọn đơn vị tư vấn trước ngày Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 24/10/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Việc tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá thực hiện theo Quyết định số 291/QĐ-SNNMT ngày 21/5/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường và Hợp đồng số 06/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 21/5/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang. Do đó, việc xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

V. THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

1. Vị trí, diện tích, hình thức, mục đích và thời gian sử dụng đất của khu đất cần định giá

a/ Vị trí khu đất cần định giá

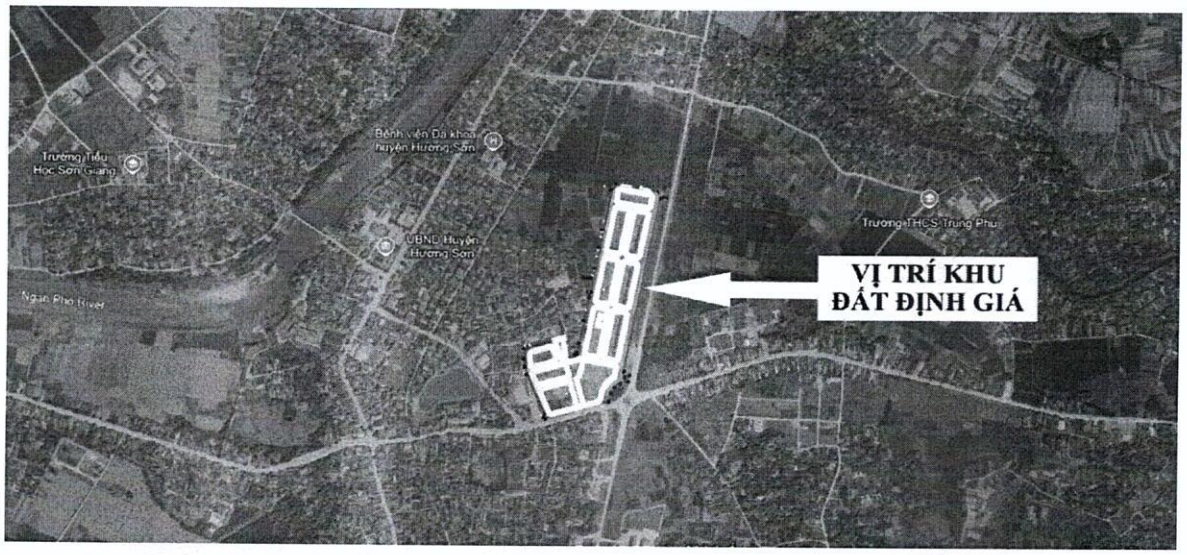
Khu đất cần định giá thuộc địa giới hành chính tại xã Sơn Trung và thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới các thửa đất được xác định theo Tờ trích đo khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính (tỷ lệ 1/1.000) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 13/11/2021 (gồm các thửa đất: từ thửa số 01 đến thửa số 10 và từ thửa số 12 đến thửa số 18 - tờ bản đồ số 3, 34, 38 và 39 xã Sơn Trung và thị trấn Phố Châu) và Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh được phê duyệt tại Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021, cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp;

- Phía Nam: Giáp hành lang Quốc lộ 8 (đường Lê Lợi);

- Phía Đông: Giáp hành lang đường Hồ Chí Minh;

- Phía Tây: Giáp đường Tống Tất Thắng, đất nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.



(Vị trí khu đất cần định giá).

b/ Diện tích, hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất của khu đất cần định giá

Theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp. Diện tích được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là 106.922,7m^2; Bao gồm:

STT	Loại đất, mục đích sử dụng	Diện tích (m^2)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	38.274,8	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.
2	Đất cây xanh	4.660,6	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: 18 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa (Theo tiến độ hoàn thành dự án đầu tư tại Phụ lục Hợp đồng số 01 đã ký giữa UBND tỉnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID ngày 09/6/2023.
3	Đất giao thông	44.130,0	
4	Đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp	19.297,3	- Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định giao, cho thuê đất.
6	Đất tái định cư	560,0	Giao cho UBND huyện Hương Sơn bố trí đất ở tái định cư tại chỗ cho các hộ gia đình cá nhân bị ảnh hưởng bởi dự án theo quy định.
	Tổng	**106.922,7**	

2. Thông tin về chỉ tiêu quy hoạch, yêu cầu về xây dựng công trình

a/ Thông tin chỉ tiêu quy hoạch của khu đất được Nhà nước giao đất

Chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá xác định theo Tờ trích đo khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính (tỷ lệ 1/1.000) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 13/11/2021; Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu,

huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500, cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Tên lô đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa
1	Đất ở liên kế	38.834,8	76%	3-5
2	Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao	4.660,6		
3	Đất thương mại, dịch vụ	12.807,5		
+	*Khách sạn*	*9.019,2*	*50%*	*12-15*
+	*TMDV*	*3.788,3*	*80%*	*3-5*
4	Đất hỗn hợp	6.489,8	65%	3-9
5	Đất giao thông	44.130,0		
	TỔNG	**106.922,7**		

- Chỉ tiêu quy hoạch các tuyến giao thông của khu đất cần định giá:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường Tống Tất Thắng 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường gom quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6m);

+ Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m);

+ Đường quy hoạch 18,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 2x4m);

+ Đường quy hoạch 27m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m).

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình

- Theo Mục 6 tại Công văn số 1797/UBND-XD_1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1:

"6. Quy mô dự án:

- Đầu tư đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật.

- Phần nhà liên kế: Đầu tư xây thô nhà ở liên kế trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 theo quy hoạch được duyệt. Đối với nhà liên kế còn lại, đề nghị cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch.".

- Theo khoản 2 Điều 4 tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020 giữa UBND tỉnh Hà Tĩnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO - VID:

"Điều 4. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của Dự án

2. Quy mô của Dự án:

- Đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị có diện tích 10,8ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cụ thể:

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, khuôn viên cây xanh, ...)

+ Phần nhà liên kế: Đầu tư xây thô nhà ở liên kế trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 theo quy hoạch được duyệt. Đối với nhà liên kế còn lại sẽ đề nghị cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch.

+ Đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ (lô TMDV-01), khu hỗn hợp (lô HH-01).".

Căn cứ nội dung trên, ngoài việc đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà thô hoàn thiện mặt ngoài của thửa đất liền kề nằm trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 của dự án; khu thương mại dịch vụ (lô TMDV-01) và khu hỗn hợp (lô HH-01) theo quy hoạch được phê duyệt.

- Theo Công văn số 41/SXD-QHTT$_2$ ngày 04/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục nhà ở thuộc dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với 131 thửa đất liền kề nằm trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 của khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
I	**LK-13**	**2.159,1**		**1.579,1**		**4.863,4**
1	LK-13.1	152,6	68,20%	104,1	3	320,4
2	LK-13.2	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
3	LK-13.3	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
4	LK-13.4	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
5	LK-13.5	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
6	LK-13.6	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
7	LK-13.7	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
8	LK-13.8	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
9	LK-13.9	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
10	LK-13.10	140,0	75,00%	105,0	5	323,8
11	LK-13.11	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
12	LK-13.12	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
13	LK-13.13	152,5	68,20%	104,0	3	320,4
14	LK-13.14	157,0	68,80%	108,0	3	332,3
15	LK-13.26	157,0	68,80%	108,0	3	328,5
II	**LK-14**	**2.804,0**		**2.054,1**		**6.310,2**
16	LK-14.1	160,0	66,80%	106,9	3	327,1
17	LK-14.19	160,0	66,80%	106,9	3	327,1
18	LK-14.20	168,0	73,10%	122,8	3	377,5

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
19	LK-14.21	168,0	73,10%	122,8	3	377,5
20	LK-14.22	168,0	73,10%	122,8	3	377,5
21	LK-14.23	160,0	66,80%	106,9	3	327,1
22	LK-14.24	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
23	LK-14.25	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
24	LK-14.26	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
25	LK-14.27	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
26	LK-14.28	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
27	LK-14.29	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
28	LK-14.30	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
29	LK-14.31	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
30	LK-14.32	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
31	LK-14.33	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
32	LK-14.34	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
33	LK-14.35	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
34	LK-14.36	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
III	**LK-15**	**2.799,5**		**2.049,8**		**6.309,3**
35	LK-15.5	160,0	66,80%	106,9	3	325,0
36	LK-15.6	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
37	LK-15.7	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
38	LK-15.8	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
39	LK-15.9	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
40	LK-15.10	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
41	LK-15.11	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
42	LK-15.12	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
43	LK-15.13	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
44	LK-15.14	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
45	LK-15.15	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
46	LK-15.16	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
47	LK-15.17	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
48	LK-15.18	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
49	LK-15.19	155,5	66,00%	102,6	3	315,3
50	LK-15.20	168,0	73,10%	122,8	3	377,5
51	LK-15.21	168,0	73,10%	122,8	3	377,5
52	LK-15.22	168,0	73,10%	122,8	3	377,5
53	LK-15.23	160,0	66,80%	106,9	3	327,1
IV	**LK-16**	**2.963,0**		**2.193,7**		**6.753,0**
54	LK-16.1	136,2	67,10%	91,4	3	285,5
55	LK-16.18	158,0	68,90%	108,9	3	332,3
56	LK-16.19	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
57	LK-16.20	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
58	LK-16.21	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
59	LK-16.22	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
60	LK-16.23	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
61	LK-16.24	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
62	LK-16.25	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
63	LK-16.26	140,0	75,00%	105,0	3	322,8

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
64	LK-16.27	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
65	LK-16.28	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
66	LK-16.29	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
67	LK-16.30	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
68	LK-16.31	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
69	LK-16.32	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
70	LK-16.33	140,0	75,00%	105,0	3	322,8
71	LK-16.34	136,2	67,10%	91,4	3	285,5
72	LK-16.35	144,2	75,60%	109,0	3	335,9
73	LK-16.36	144,2	75,60%	109,0	3	335,9
74	LK-16.37	144,2	75,60%	109,0	3	335,9
V	**LK-17**	**2.953,6**		**2.188,1**		**6.751,3**
75	LK-17.1	131,3	68,50%	89,9	3	278,7
76	LK-17.2	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
77	LK-17.3	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
78	LK-17.4	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
79	LK-17.5	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
80	LK-17.6	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
81	LK-17.7	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
82	LK-17.8	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
83	LK-17.9	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
84	LK-17.10	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
85	LK-17.11	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
86	LK-17.12	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
87	LK-17.13	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
88	LK-17.14	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
89	LK-17.15	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
90	LK-17.16	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
91	LK-17.17	153,5	68,20%	104,7	3	322,4
92	LK-17.34	136,2	67,10%	91,4	3	285,5
93	LK-17.35	144,2	75,60%	109,0	3	335,9
94	LK-17.36	144,2	75,60%	109,0	3	335,9
95	LK-17.37	144,2	75,60%	109,0	3	335,9
VI	**LK-18**	**2.548,1**		**1.892,4**		**5.814,5**
96	LK-18.18	156,1	69,30%	108,2	3	330,3
97	LK-18.19	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
98	LK-18.20	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
99	LK-18.21	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
100	LK-18.22	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
101	LK-18.23	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
102	LK-18.24	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
103	LK-18.25	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
104	LK-18.26	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
105	LK-18.27	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
106	LK-18.28	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
107	LK-18.29	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
108	LK-18.30	140,0	75,00%	105,0	5	322,8

STT	Tên thửa đất theo quy hoạch	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
109	LK-18.31	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
110	LK-18.32	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
111	LK-18.33	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
112	LK-18.34	140,0	75,00%	105,0	5	322,8
113	LK-18.35	152,0	68,60%	104,3	3	319,4
VII	**LK-19**	**2.539,2**		**1.883,9**		**5.807,2**
114	LK-19.1	147,5	67,70%	99,9	3	307,3
115	LK-19.2	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
116	LK-19.3	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
117	LK-19.4	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
118	LK-19.5	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
119	LK-19.6	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
120	LK-19.7	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
121	LK-19.8	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
122	LK-19.9	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
123	LK-19.10	140,0	75,00%	105,0	3	323,8
124	LK-19.11	140,0	75,0%	105,0	3	323,8
125	LK-19.12	140,0	75,0%	105,0	3	323,8
126	LK-19.13	140,0	75,0%	105,0	3	323,8
127	LK-19.14	140,0	75,0%	105,0	3	323,8
128	LK-19.15	140,0	75,0%	105,0	3	323,8
129	LK-19.16	140,0	75,0%	105,0	3	323,8
130	LK-19.17	140,0	75,0%	105,0	3	323,8
131	LK-19.18	151,7	68,6%	104,1	3	319,1
	Tổng	**18.766,4**		**13.841,0**		**42.608,9**

3. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, chủ đầu tư đang trong quá trình thực hiện thi công các hạng mục công trình.

4. Giá đất trong bảng giá đất

Theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, giá đất theo bảng giá của khu đất định giá cụ thể như sau:

TT	Tên đường, đoạn đường	Giá đất (1.000 đồng/m^2)	
		Đất ở	Đất thương mại, dịch vụ
VI	**HUYỆN HƯƠNG SƠN**		
1	**Thị trấn Phố Châu**		
1.1	**Đường Hồ Chí Minh (tính từ mốc lộ giới trở ra)**		
	Đoạn từ ranh giới thị trấn Phố Châu đến đường vào Cây Sông	1 500	900
1.2	**Đường Lê Lợi**		
	Tiếp đó đến hết đất ông Phượng	6 000	3 600
	Tiếp đó đến hết đất hạt giao thông 4 - CT 474	6 500	3 900

1.9	**Đường Tống Tất Thắng: Đoạn từ đường 8A đến hết đất nhà văn hóa TDP 4**	2 500	1 500
1.21	**Đường Lý Chính Thắng: Từ giáp đường Lê Lợi qua khu tái định cư đến Ruộng bà Đông**	3 200	1 920

Khu đất có chiều dài cạnh trên 25m (đối với đất ở nông thôn), trên 20m (đối với đất ở đô thị) và trên 50m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở nông thôn), trên 40m (đối với đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở đô thị) tính từ ranh giới sử dụng đất hợp pháp thì áp dụng việc tính giá phân lớp theo chiều dài thửa đất để xác định giá bình quân gia quyền của thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, giá đất của khu đất cần định giá theo bảng giá đất sau khi điều chỉnh do Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, cụ thể như sau:

+ Giá đất ở bình quân là: 820.047 đồng/m^2;

+ Giá đất thương mại, dịch vụ bình quân là: 2.082.516 đồng/m^2.

VI. CÁC THÔNG TIN VỀ CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

- Tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

"1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

b) Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

e) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương.".

- Tại điểm a, c khoản 1 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định:

"a) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;

Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; giáo dục và đào tạo; công viên, khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của thửa đất, khu đất);

- Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè), loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đường đất và kết cấu đường khác), số lượng mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường);

- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định;

- Diện tích, kích thước, hình thể, mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất;

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

- Hiện trạng môi trường, an ninh:

+ Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải;

+ Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực tốt hay không tốt.

c) Trường hợp quá trình điều tra, khảo sát thu nhập thông tin phục vụ công tác định giá đất, tổ chức thực hiện định giá đất nhận thấy có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất mà chưa được quy định tại Quyết định này thì đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

Qua khảo sát, đánh giá thực tế khu đất cần định giá, đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Vị trí, địa điểm của khu đất: Nằm kề khu vực dân cư. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 900m; cách chợ Phố Châu khoảng 1km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 2,1km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,9km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 1,2km.

- Điều kiện về giao thông: Các thửa đất ở của dự án tiếp giáp các đường tuyến quy hoạch kết cấu đường nhựa, có mặt cắt đường cụ thể như sau:

+ Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường Tống Tất Thắng có quy hoạch rộng 13,5m (lòng đường 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch rộng 16,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè 6m) là trục đường gom dọc theo đường Hồ Chí Minh;

+ Đường quy hoạch rộng18m (lòng đường 9m; vỉa hè 2x4,5m);

+ Đường quy hoạch rộng 18,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè 2x4m);

+ Đường quy hoạch rộng 27m (lòng đường 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m);

- Điều kiện về cấp điện, cấp thoát nước: Khu vực dự án có điều kiện cấp điện, cấp thoát nước ổn định;

- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất; bao gồm: Các thửa đất ở của dự án có diện tích từ 131,3m^2 đến 209,4m^2; Hình thể các thửa đất vuông vắn.

- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng:

+ Đất ở liền kề: Hệ số sử dụng đất là 2,3 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 76%; chiều cao công trình tối đa là 5 tầng;

+ Đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp: Hệ số sử dụng đất là 7,5 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 80%; chiều cao công trình tối đa là 15 tầng;

- Hiện trạng môi trường, an ninh môi trường: Khu vực dân cư, điều kiện an ninh, môi trường tốt.

VII. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ ĐIỀU TRA, TỔNG HỢP THÔNG TIN ĐỂ ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai 2024, thông tin đầu vào để định giá đất theo các phương pháp định giá đất gồm:

"a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;".

- Theo quy định tại khoản 1, 3 Điều 3 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"1. Chuyển nhượng trên thị trường là chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế hoặc đã đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký đất đai hoặc đã ký hợp đồng chuyển nhượng giữa chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở thương mại với khách hàng theo quy định của pháp luật.

3. Thửa đất so sánh là thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất với thửa đất cần định giá đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá.".

- Theo quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;".

Kết quả khảo sát, thu thập thông tin đầu vào tại khu vực khu đất cần định giá:

- Ngày 28/10/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh đã có Công văn số 6586/SNNMT-QLĐĐ gửi Văn phòng Đăng ký Đất đai về việc phối hợp cung cấp thông tin phục vụ xác định giá đất cụ thể các dự án (trong đó có dự án Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, (nay là xã Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh. Ngày 06/11/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai đã có Công văn số 2521/VPĐK-TTLT phản hồi khẳng định hiện cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh không có các thông tin theo yêu cầu.

- Ngày 17/3/2025, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hương Sơn có Công văn số 61/CNHHS cung cấp thông tin hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và không có thông tin chuyển nhượng toàn bộ dự án trên địa bàn thị trấn Phố Châu (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh trong khoảng thời gian từ ngày 14/11/2021 đến ngày 14/11/2023. Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại thị trấn Phố Châu theo Công văn số 61/CNHHS, cụ thể như sau:

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m^2)	Địa chỉ thửa đất	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m^2)	Thời điểm chuyển nhượng
1	653	1	160	Thôn Công Đằng, xã Sơn Phú	134.000.000	837.500	08/1/2023
2	379	39	232	Thôn Lâm Thành, xã Sơn Trung	430.000.000	1.853.448	04/12/2022
3	311	29	162	Thôn Mai Hà, xã Sơn Trung	350.000.000	2.160.494	28/2/2022
4	960	12	140	TT Phố Châu	728.000.000	5.200.000	17/7/2023
5	978	12	140	TT Phố Châu	636.818.519	4.548.704	25/4/2023
6	188	33	127,3	Khối 8, TT Phố Châu	600.000.000	4.713.276	05/7/2023

(Nguồn thông tin: Công văn số 61/CNHHS ngày 17/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Hương Sơn về việc phối hợp cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

- Thông tin trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tại địa bàn các xã thuộc huyện Hương Sơn (cũ) trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, cụ thể như sau:

STT	Vị trí khu đất	Thời gian đấu giá/ xác định giá	Số lô trúng đấu giá	Đơn giá bình quân (đồng/m²)	Giá trúng đấu giá cao nhất (đồng/m²)	Giá trúng đấu giá thấp nhất (đồng/m²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá
A	**Năm 2023**		**52**				
I	***Xã Quang Diệm (cũ)***		***1***				
+	Thôn 3, xã Quang Diệm, huyện Hương Sơn	Tháng 5	1		903.226		Số 2200/QĐ-UBND ngày 24/5/2023
II	***Xã Sơn Giang (cũ)***		***8***				
+	Thôn 2, xã Sơn Giang, huyện Hương Sơn	Tháng 4 Tháng 10	8	3.046.821	4.023.810	2.345.821	Số 1374/QĐ-UBND ngày 04/5/2023 Số 5048/QĐ-UBND ngày 25/10/2023
III	***Xã Sơn Phú (cũ)***		***28***				
+	Thôn Công Đằng, xã Sơn Phú, huyện Hương Sơn	Tháng 3 Tháng 4 Tháng 9 Tháng 11	28	4.159.967	5.900.000	3.900.000	Số 961/QĐ-UBND ngày 06/3/2023 Số 1470/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 Số 4581/QĐ-UBND ngày 21/9/2023 Số 5184/QĐ-UBND ngày 01/11/2023
IV	***Thị trấn Phố Châu (cũ)***		***15***				
+	Tổ dân phố 7, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn	Tháng 8	12	4.041.435	6.235.493	2.999.286	Số 3458/QĐ-UBND ngày 10/8/2023
+	Tổ dân phố 9, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn	Tháng 2 Tháng 5	3	2.366.433	2.806.122	2.123.552	Số 674/QĐ-UBND ngày 28/2/2023 Số 2200/QĐ-UBND ngày 24/5/2023
B	**Năm 2022**		**98**				
I	***Xã Quang Diệm (cũ)***		***27***				
+	Vùng Cồn Dung, thôn Đồng Phúc, xã Quang Diệm, huyện Hương Sơn	Tháng 9	27	1.321.105	1.767.123	920.863	Số 5037/QĐ-UBND ngày 27/9/2022
II	***Xã Sơn Giang (cũ)***		***28***				
+	Thôn 2, xã Sơn Giang, huyện Hương Sơn	Tháng 10 Tháng 11 Tháng 12	28	3.222.794	4.642.857	2.437.500	Số 5213/QĐ-UBND ngày 04/10/2022 Số 5921/QĐ-UBND ngày 18/11/2022 Số 7126/QĐ-UBND ngày 30/12/2022
III	***Xã Sơn Phú (cũ)***		***28***				
+	Thôn Công Đằng, xã Sơn Phú, huyện Hương Sơn	Tháng 2 Tháng 12	28	6.047.413	9.337.500	3.478.481	Số 851/QĐ-UBND ngày 16/2/2022 Số 7128/QĐ-UBND ngày 30/12/2022
IV	***Xã Sơn Trung (cũ)***		***9***				
+	Thôn Mai Hà, xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn	Tháng 12	9	3.079.207	3.719.376	2.329.009	Số 6698/QĐ-UBND ngày 19/12/2022
V	***Thị trấn Phố Châu (cũ)***		***6***				
+	Tổ dân phố 9, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn	Tháng 12	6	2.057.619	2.634.755	1.597.205	Số 7127/QĐ-UBND ngày 30/12/2022
C	**Năm 2021**		**24**				
I	***Thị trấn Phố Châu (cũ)***		***24***				
+	Tổ dân phố 9, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn	Tháng 11	7	4.207.137	4.846.939	3.448.532	Số 6736/QĐ-UBND ngày 29/11/2021
+	Tổ dân phố 6, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn	Tháng 12	7	4.757.617	6.131.687	3.666.667	Số 8045/QĐ-UBND ngày 17/12/2021
+	Tổ dân phố 10, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn	Tháng 12	10	8.781.755	12.784.936	4.527.297	Số 8045/QĐ-UBND ngày 17/12/2021

(Nguồn thông tin: Công văn số 499/UBND-NNMT ngày 18/3/2025 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

- Thông tin thu thập được về giá cho thuê mặt bằng sàn thương mại dịch vụ có điều kiện tương đồng nhất định với khu đất cần định giá trên địa bàn huyện Hương Sơn (cũ) và các khu vực lân cận đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế và đang thực hiện theo quy định của pháp luật trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, cụ thể như sau:

+ Thông tin cho thuê mặt bằng kinh doanh tại huyện Hương Sơn (cũ):

Thửa đất / Tiêu chí	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Vị trí	Thời điểm cho thuê mặt bằng	Thời gian thuê	Diện tích cho thuê (m^2)	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)		Đơn giá cho thuê mặt bằng (đồng/m^2/tháng)	Nguồn thông tin
Thông tin số 1 (Cửa hàng thế giới sữa)	Thửa đất số 223 tờ bản đồ số 3; Khối 2, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường Nguyễn Tuấn Thiện	Từ ngày 14/8/2018	10 năm	75,6	05 năm (Từ ngày 14/8/2018 đến hết ngày 14/8/2023)	9.090.909	120.250	Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/8/2018
							05 năm (Từ ngày 15/8/2023 đến hết ngày 14/8/2028)	10.909.091	144.300	
Thông tin số 2 (Cửa hàng Mediamart)	Thửa đất số 6 tờ bản đồ số 50; Tổ dân phố 5, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường Nguyễn Tuấn Thiện	Từ ngày 08/10/2022	10 năm	250,0	10 năm	12.000.000	48.000	Hợp đồng số 372/2022/HĐTMB/MMC-HT ngày 08/8/2022
Thông tin số 3 (Cửa hàng Điện máy xanh)	Thửa đất số 189 tờ bản đồ số 8; Khối 12, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường QL8	Từ ngày 27/3/2016	10 năm 5 ngày	370,0	01 năm 5 ngày	15.000.000	40.541	- Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/2/2016 - PLHĐ ngày 18/11/2016 sửa đổi về thời gian thanh toán - PLHĐ ngày 19/5/2020
							01 tháng	20.161.000	54.489	
							01 năm	25.000.000	67.568	
							03 năm	30.000.000	81.081	
							05 năm	32.000.000	86.486	
Thông tin số 4 (Cửa hàng Viettel)	Thửa đất số 156 Khu phố 6, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường QL8	Từ ngày 15/2/2020	2 năm	220,0	2 năm (Từ ngày đến hết ngày 14/2/2022)	7.272.727	33.058	Hợp đồng thuê nhà số 1502/HĐTN-HTH-HSN ngày 15/2/2020

(Nguồn thông tin: Công văn số 95/HSO-QLTK ngày 02/6/2025 của Đội thuê liên huyện Hương Sơn – Đức Thọ về việc phối hợp cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể).

+ Thông tin cho thuê mặt bằng kinh doanh tại huyện Đức Thọ:

Thửa đất / Tiêu chí	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Vị trí	Thời điểm cho thuê mặt bằng	Thời gian thuê	Diện tích cho thuê (m^2)	Giá thuê mặt bằng (đồng/tháng)		Đơn giá cho thuê mặt bằng (đồng/m^2/tháng)	Nguồn thông tin
Thông tin 1 (Ngân hàng Liên Việt thuê tài sản)	Thửa đất số 379, tờ bản đồ số 18, địa chỉ số tổ dân phố 8, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Số 270, đường Yên Trung, TDP 8, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh (đoạn từ UBNĐ thị trấn Đức Thọ đến vòng xuyến)	Từ 22/5/2020 (tính từ ngày bàn giao mặt bằng) đến hết 22/5/2030	10 năm	150	Từ ngày 22/5/2020 đến hết ngày 22/5/2023	15.000.000	100.000	Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/2020/HĐTQSDĐ&TSGLVĐ-LPB.HT1 ngày 05/5/2020
							Từ ngày 23/5/2023 đến hết ngày 22/5/2026	16.500.000	110.000	
							Từ ngày 23/5/2026 đến hết ngày 22/5/2030	18.150.000	121.000	
Thông tin 2 (Thế giới sữa thuê tài sản)	Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07, TDP4 thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường Cầu chợ Thượng + Đê La Giang	Từ ngày 25/11/2019 đến ngày 25/11/2029	10 năm	108,6	Từ ngày 25/11/2019 đến hết ngày 25/11/2024	16.000.000	147.330	Hợp đồng thuê tài sản ngày 25/11/2019
							Từ ngày 26/11/2024 đến hết ngày 25/11/2029	18.000.000	165.746	
Thông tin 3 (Ngân hàng BIDV thuê tài sản)	Thửa số 35, tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, TDP 8, TT Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường Yên Trung, Thị trấn Đức Thọ (đoạn từ UBNĐ thị trấn Đức Thọ đến vòng xuyến)	Từ ngày 02/7/2020 đến ngày 02/7/2025	5 năm	235,0	Từ 02/7/2020 đến 02/7/2025	30.000.000	127.660	Hợp đồng thuê nhà làm trụ sở làm việc ngày 14/5/2020
Thông tin 4 (VIETTEL Post thuê tài sản)	TDP 2, thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng kinh doanh	Đường Yên Trung, thị trấn Đức Thọ (đoạn từ đường La Giang đến UBNĐ thị trấn Đức Thọ)	Từ ngày16/10/2019 đến ngày 31/10/2029	5 năm	135,0	Từ ngày 08/9/2019 đến hết ngày 08/9/2024	11.000.000	81.481	Hợp đồng thuê nhà số 2009/HĐTN ngày 20/9/2014 và Biên bản ngày 01/9/2019 bổ sung hợp đồng số 2009/HĐTN

VIII. LỰA CHỌN, ÁP DỤNG PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT

- Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai năm 2024:

"c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các Công văn quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.".

- Tại khoản 6 Điều 7 Nghị quyết số 254/2026/QH15 quy định:

"6. Việc xác định giá đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 257 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai mà không thực hiện theo quy định của Nghị quyết này.".

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ:

"2. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này".

- Tại khoản 5 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024, quy định các phương pháp định giá đất cụ thể như sau:

"5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:

a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu

quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

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

d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;".

- Tại khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 quy định trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất như sau:

"6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

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

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

c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;

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

Căn cứ hồ sơ pháp lý tại mục IV, đặc điểm quy hoạch, hiện trạng của khu đất cần định giá nêu tại Mục V; Các quy định về phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất và các thông tin thu thập được nêu tại Mục VII Báo cáo này, tổ chức xác định giá đất đánh giá và đề xuất việc áp dụng phương pháp định giá đất đối với khu đất cần định giá cụ thể như sau:

1. Phương pháp so sánh: Trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước, không có 03 thửa đất (dự án) có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá, do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh.

2. Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất: Khu đất cần định giá không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng, do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

3. Phương pháp thu nhập: Khu đất cần định giá là đất ở, do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp thu nhập.

4. Phương pháp thặng dư: Khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập. Trên cơ sở các tài liệu liên quan quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, khu đất cần định giá ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án theo đúng mục đích sử dụng đất, quy hoạch phát triển, phù hợp áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất.

Trên cơ sở đánh giá về điều kiện áp dụng phương pháp định giá nêu trên và theo yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Tĩnh tại hợp đồng số 06/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 21/5/2025 về việc xác định giá đất cụ thể đối với diện tích được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và diện tích đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đề xuất lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể đối với đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và diện tích đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

IX. TRÌNH TỰ, NỘI DUNG, KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ ĐẤT ĐƯỢC ÁP DỤNG

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất

a/ Thông tin diện tích và chỉ tiêu quy hoạch của khu đất cần định giá

Căn cứ: Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh; Công văn số 1797/UBND-XD1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1; Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây

dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉ lệ 1/500 và Tờ trích đo khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính (tỷ lệ 1/1.000) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 13/11/2021 kèm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Diện tích thực hiện đầu tư và chỉ tiêu về quy hoạch của khu đất định giá, cụ thể như sau:

STT	Tên lô đất	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa
1	Đất ở liên kế	38.834,8	76%	3-5
3	Đất công viên, cây xanh, thể dục thể thao	4.660,6		
4	Đất thương mại dịch vụ	12.807,5		
+	*Khách sạn*	*9.019,2*	*50%*	*12-15*
+	*TMDV*	*3.788,3*	*80%*	*3-5*
5	Đất hỗn hợp	6.489,8	65%	3-9
7	Đất giao thông	44.130,0		
	TỔNG	**106.922,7**		

b/ Thông tin về yêu cầu xây dựng công trình của khu đất cần định giá

- Theo Mục 6 tại Công văn số 1797/UBND-XD_1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1:

"6. Quy mô dự án:

- Đầu tư đồng bộ phần hạ tầng kỹ thuật.

- Phần nhà liên kế: Đầu tư xây thô nhà ở liên kế trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 theo quy hoạch được duyệt. Đối với nhà liên kế còn lại, đề nghị cấp có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch.".

- Theo khoản 2 Điều 4 tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020 giữa UBND tỉnh Hà Tĩnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO–VID:

"Điều 4. Mục tiêu, phạm vi và quy mô của Dự án

2. Quy mô của Dự án:

- Đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị có diện tích 10,8ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, cụ thể:

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, khuôn viên cây xanh, ...)

+ Phần nhà liên kế: Đầu tư xây thô nhà ở liên kế trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 theo quy hoạch được duyệt. Đối với nhà liên kế còn lại sẽ đề nghị cấp

có thẩm quyền cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng theo quy hoạch.

+ Đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ (lô TMDV-01), khu hỗn hợp (lô HH-01)".

Căn cứ nội dung trên, ngoài việc đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà thô hoàn thiện mặt ngoài của thửa đất liền kề nằm trên tuyến đường N4, N6, N13, N15 của dự án; khu thương mại dịch vụ (lô TMDV-01) và khu hỗn hợp (lô HH-01) theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Áp dụng, đề xuất một số chỉ tiêu tính toán

Trên cơ sở thông tin về diện tích giao đất, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng của dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất, đề xuất một số nhóm chỉ tiêu tính toán như sau:

2.1. Nhóm chỉ tiêu về thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng và ước tính chi phí của dự án

Tổng chi phí phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính các chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí kinh doanh (bao gồm: Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành); chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh, chi phí dự phòng yếu tố trượt giá. Các chỉ tiêu ước tính chi phí phát triển của khu đất định giá được áp dụng, đề xuất cụ thể như sau:

a/ Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng

- Theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP

"Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các Công văn về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo điểm c khoản 2 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày

18/10/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh):

"c) Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong các Công văn của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án.

Trường hợp trong các Công văn của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với trường hợp dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo khoản 17 Công văn số 1797/UBND-XD_1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1:

"17. Thời gian và tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày hợp đồng thực hiện dự án có hiệu lực.".

- Theo khoản 7 Điều 1 Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 22/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn:

"Điều 1. Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn với nội dung chính như sau:

7. Tiến độ thực hiện dự án: 23,5 tháng kể từ ngày ban hành quyết định phê duyệt kết quả trúng thầu.".

- Theo Điều 3 tại Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11/11/2020 giữa UBND tỉnh Hà Tĩnh và Công ty Cổ phần Bất động sản HANO–VID:

"Điều 3. Thời gian thực hiện Hợp đồng

Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng (bao gồm: hoàn thành ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; nộp ngân sách nhà nước; đầu tư xây dựng công trình theo đúng các nội dung đã ký kết giữa bên A và bên B) trước ngày 07 tháng 6 năm 2022.".

- Theo Điều 1 Phụ lục số 01 đính kèm theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 05/2020/HĐ-ĐTDA ngày 11 tháng 11 năm 2020 ký ngày 09/6/2023 về điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng:

"Điều 1. Điều chỉnh thời gian thực hiện hợp đồng

Điều chỉnh nội dung Điều 3 của Hợp đồng như sau:

"Điều 3. Thời gian thực hiện Hợp đồng

Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng (bao gồm: hoàn thành ứng trước chi phí bồi thường, giải phòng mặt bằng; nộp ngân sách nhà nước; đầu tư xây dựng công trình theo đúng các nội dung đã ký kết giữa Bên A và Bên B) trong vòng 18 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa cho Nhà đầu tư.".

Căn cứ các Quyết định trên của UBND tỉnh Hà Tĩnh và hợp đồng thực hiện dự án đã ký kết, thời gian và tiến độ đầu tư xây dựng của khu đất cần định giá chưa được xác định cụ thể. Do đó, đề xuất xác định thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng của khu đất cần định giá áp dụng quy định tại điểm c khoản 2 Điều 2, mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh), cụ thể như sau: Quy mô dự án có diện tích đất từ 10ha đến dưới 30ha (diện tích khu đất định giá 10,69ha) có thời gian xây dựng là 03 năm; tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%; thời điểm xây dựng kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất.

b/ Chi phí đầu tư xây dựng công trình của khu đất cần định giá

- Tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

" a) Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất trong Nghị định này bao gồm:

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);

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

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất

lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Trường hợp áp dụng suất vốn đầu tư thì thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình.".

- Tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

" b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

Theo hồ sơ tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp

- Không có dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Về dự toán xây dựng đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập:

+ Ngày 25/9/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID đã cung cấp bổ sung hồ sơ báo cáo thẩm tra dự toán kèm theo Công văn số 291/2025/CV-HNV/DA3;

+ Theo Công văn số 6622/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể các Dự án: Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn; Khu dân cư đô thị Cánh Buồm tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh, dự toán đã được thẩm tra do Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID cung cấp bổ sung vẫn còn một số sai sót và đề nghị nhà đầu tư rà soát;

+ Ngày 15/12/2025, Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID đã có Công văn số 373/2025/CV-HNV/DA3 xác nhận không có dự toán phù hợp với đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 6622/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/12/2025;

+ Theo Công văn số 6999/SXD-HĐXD$_8$ ngày 29/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể các Dự án: Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và

xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn; Khu dân cư đô thị Cánh Buồm tại phường Hưng Trí, thị xã Kỳ Anh:

"Chủ đầu tư mới chỉ báo cáo hiện nay không có dự toán nào phù hợp với đề nghị của Sở Xây dựng nhưng chưa có đánh giá, làm rõ và chưa có ý kiến của đơn vị tư vấn thẩm tra (rà soát trên cơ sở ý kiến góp ý của Sở Xây dựng, các quy định hiện hành) về giá trị dự toán xây dựng công trình được các đơn vị cung cấp đã phản ánh đầy đủ toàn bộ các khoản chi phí cần thiết để xây dựng công trình theo thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở hay chưa. Chủ đầu tư, Đơn vị tư vấn thẩm tra chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác và đầy đủ của dự toán xây dựng dùng làm căn cứ tính chi phí đầu tư trong định giá đất. Trong trường hợp dự toán chưa phản ánh đầy đủ toàn bộ các khoản chi phí cần thiết để xây dựng công trình, giá trị này sẽ không có cơ sở để xem xét sử dụng trong việc xác định giá đất.".

+ Theo Công văn số 1720/SXD-HĐXD$_8$ ngày 06/4/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến một số nội dung về dự toán xây dựng phục vụ việc xác định giá đất cụ thể Dự án Khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 tại thị trấn Phố Châu và xã Sơn Trung, huyện Hương Sơn: *"- Giá trị dự toán với tổng giá trị chi phí phần hạ tầng, giá trị dự toán hạng mục cấp điện, chiếu sáng trước thuế được Chủ đầu tư cung cấp là 125.649.394.093 đồng, Sở Xây dựng đã tổng hợp các lưu ý để Chủ đầu tư rà soát tại Công văn số 6622/SXD-HDXD$_8$ ngày 11/11/2025".*

- Theo nội dung Công văn của Sở Xây dựng nêu trên, trường hợp Chủ đầu tư chưa cung cấp được dự toán phù hợp để phục vụ công tác định giá đất cụ thể; Đơn vị tư vấn đề xuất kiến nghị ước tính chi phí xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật và xây dựng công trình theo Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố (ưu tiên thứ 3 theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP), cụ thể là Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022 và các Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng đã ban hành và có hiệu lực đến thời điểm định giá.

b1) Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất cần định giá

Đơn giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật áp dụng tại Bảng 56, Mục 3, Chương III, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2022:

Bảng 56. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị.

Đơn vị tính: triệu đồng/ha

	Trong đó bao gồm

		Suất vốn đầu tư	Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	1	2
	Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô			
13300.04	từ 20 đến 50 ha	**8.961**	7.331	335
13300.05	từ 50 đến 100 ha	**7.487**	6.101	304
13300.06	từ 100 đến 200 ha	**7.179**	5.846	283

- Theo quy định trên, suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị chưa có quy định đối với dự án có quy mô tương đương với diện tích của khu đất định giá 106.922,7m^2 (10,69ha). Tại suất vốn đầu tư xây dựng công trình các năm 2018, 2020, 2021, 2022 do Bộ xây dựng công bố, đối với hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô càng nhỏ thì có suất vốn suất đầu tư xây dựng càng lớn cụ thể:

Khu đô thị có quy mô	**Suất vốn đầu tư công trình hạ tầng kỹ thuật** (đồng/m^2)			
	Năm 2018	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
từ 20 đến 50 ha	792.600	845.000	871.000	896.100
từ 50 đến 100 ha	661.500	706.000	727.600	748.700
từ 100 đến 200 ha	635.600	677.000	697.800	717.900

Đồng thời, tại thời điểm định giá cơ quan có thẩm quyền chưa có hướng dẫn cụ thể việc quy đổi suất vốn đầu tư đối với quy mô diện tích nhỏ hơn 20ha, do đó đề xuất áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô từ 20 đến 50ha (quy mô diện tích gần với quy mô diện tích của khu đất định giá nhất) đã được Bộ Xây dựng công bố tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng với đơn giá 8.961 triệu đồng/ha (tương đương 896.100 đồng/m^2) đảm bảo tính hợp lý, phù hợp với quy định hiện hành.

- Tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

"7. Trường hợp khu đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là giao đất), có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê (sau đây gọi là cho thuê đất) thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của từng phần diện tích giao đất, cho thuê đất.

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

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

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

".

- Căn cứ quy định nêu trên và yêu cầu của Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Tĩnh tại hợp đồng số 06/2025/HĐ/ĐGĐ-SNNMT ngày 21/5/2025 về việc xác định giá đất cụ thể đối với diện tích được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và diện tích đất được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đề xuất phân bổ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất định giá cho từng loại diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất và diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm trong phương án tính giá đất, cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ phân bổ
1	Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất (Đất ở)	38.274,8	66,48%
2	Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất (Đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp)	19.297,3	33,52%
	Tổng cộng	**57.572,1**	**100%**

b2) Chi phí đầu tư xây dựng công trình của khu đất cần định giá

b2.1) Diện tích xây dựng công trình

- Đối với xây dựng nhà xây thô:

Diện tích xây dự nhà thô được xác định theo Công văn số 41/SXD-QHTT$_2$ ngày 04/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục nhà ở thuộc dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn. Tại khu đất cần định giá có 131 căn nhà liền kề nằm trên tuyến đường N4, N6, N13, N15, chủ đầu tư phải xây dựng nhà thô với tầng cao 3 (tầng), tổng diện tích xây dựng 42.608,9m^2.

- Đối với xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp

Theo Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 13/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉ lệ 1/500 và Tờ trích đo khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính (tỷ lệ 1/1.000) do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 13/11/2021 kèm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, phần diện tích đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp có chỉ tiêu quy hoạch như sau:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích cho thuê đất (m^2)	Chỉ tiêu quy hoạch		
			Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	**Đất thương mại, dịch vụ**	**12.807,50**			

+	TM-01 (Khách sạn)	9.019,20	45-50%	12-15	5,4-7,5
+	TM-02 (TMDV)	3.788,30	60-80%	3-5	1,8-4,0
2	**Đất hỗn hợp**	**6.489,80**			
+	HH-1 (Đất hỗn hợp 1)	6.489,80	65%	5-9	5,9
	Tổng	**19.297,3**			

Theo hồ sơ tài liệu của khu đất cần định giá, chưa có hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc Công văn thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan có thẩm quyền đối với các hạng mục công trình xây dựng trong phần đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp thương mại theo quy hoạch nêu trên. Do đó, đề xuất ước tính chi phí đầu tư xây dựng của phần đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp thương mại theo quy hoạch được phê duyệt với mật độ xây dựng và tầng cao tối đa.

b2.2) Đơn giá xây dựng công trình

- Đơn giá xây dựng nhà xây thô áp dụng tại Bảng 5, Mục 1, Chương I, Phần 2 Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2022, cụ thể:

Bảng 5. Suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ

Đơn vị tính: 1.000 đ/m^2 sàn

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	**1**	**2**
11130.03	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm	**7.988**	7.192	

- Đơn giá xây dựng công trình thương mại, dịch vụ, hỗn hợp áp dụng Bảng 25, Mục 1, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2022:

Bảng 25. Suất vốn đầu tư công trình đa năng

Đơn vị tính: 1.000 đ/m^2 sàn

		Suất vốn đầu tư	Trong đó bao gồm	
			Chi phí xây dựng	Chi phí thiết bị
		0	**1**	**2**
11270.01	Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm	**7.560**	6.517	469
11270.03	7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm	**10.053**	8.108	886
11270.04	10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm	**10.501**	8.674	1.209

- Hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đầu tư áp dụng theo Bảng 95 Phụ lục kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Tỉnh Hà Tĩnh thuộc vùng III, có hệ số điều chỉnh vùng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị là 0,988; đối với công trình nhà ở là 1,024; đối với Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc là 1,009

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
		Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	Vùng 4	Vùng 5	Vùng 6	Vùng 7	Vùng 8
I	**CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG**								
1	Công trình nhà ở	0,949	0,962	1,024	1,067	1,033	1,037	0,929	1,046
2	Công trình giáo dục, đào tạo, nghiên cứu	0,956	0,949	1,018	1,086	1,026	1,064	0,926	1,039
3	Công trình y tế	0,969	0,951	1,004	1,028	1,013	1,01	0,933	1,023
4	Công trình thể thao	0,928	0,925	0,985	1,02	1,017	1,004	0,912	1,038
5	Công trình văn hóa	0,96	0,956	1,014	1,052	1,032	1,029	0,944	1,05
6	Công trình đa năng; Trụ sở, văn phòng làm việc	0,97	0,958	1,009	1,077	1,043	1,026	0,937	1,052
7	Công trình khách sạn	0,956	0,95	1,012	1,073	1,012	1,033	0,922	1,023
III	**CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT**								
1	Công trình cấp nước								
	Công trình nhà máy cấp nước sinh hoạt	*0,934*	*0,937*	*0,985*	*1,087*	*1,029*	*1,081*	*0,922*	*1,049*
2	Công trình thoát nước								
	Công trình xử lý nước thải	*0,935*	*0,939*	*0,993*	*1,042*	*1,044*	*1,027*	*0,919*	*1,002*
3	Công trình hạ tầng Kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị	0,903	0,914	0,988	1,115	1,037	1,095	0,921	1,067
4	Công trình thông tin truyền thông	0,961	0,987	0,998	1,020	1,045	1,018	0,983	1,061
5	Công trình xử lý chất thải rắn	0,953	0,956	1,005	1,11	1,049	1,103	0,969	1,070

- Đối với việc sử dụng chỉ số giá xây dựng: Số liệu chỉ số giá xây dựng được sử dụng theo các Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh:

Tại điểm 3, mục I, Phần 1 - Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định:

"3.1.3 Điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm tính toán

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

Tại các quyết định công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh quy định một số nội dung sau:

+ "I. THUYẾT MINH

Chỉ số giá xây dựng là chỉ số phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian.

Các chỉ số giá xây dựng trong Tập chỉ số giá xây dựng này, được xác định theo nhóm công trình của các loại công trình xây dựng quy định hiện hành được xây dựng phổ biến trên địa bàn tỉnh gồm: Công trình xây dựng dân dụng (công trình giao dục, văn hóa, y tế, trụ sở làm việc); Công trình công nghiệp (đường dây trung thế, hạ thế, trạm biến áp); Công trình hạ tầng kỹ thuật (công trình cấp nước, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, tái định cư); Công trình giao thông (đường bê tông xi măng, đường bê tông nhựa, đường thấm nhập nhựa,láng nhựa); Công trình nông nghiệp - phát triển nông thôn (công trình đê, đập bê tông xi măng, công trình kênh mương bê tông xi măng) .

Tập chỉ số giá xây dựng gồm các loại chỉ số sau:

1. Chỉ số giá xây dựng công trình:

Là chỉ số phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian;

Chỉ số giá xây dựng công trình dưới đây đã tính toán đến sự biến động của các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và một số khoản mục chi phí khác của chi phí đầu tư xây dựng công trình.

...”

+ “II. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG

1. Tập chỉ số giá xây dựng này là cơ sở để tham khảo khi xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư của các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh; ...”.

Căn cứ Thuyết minh và hướng dẫn kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thông tin, số liệu về chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được công bố theo các quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng đối với công trình dân dụng. Sở Xây dựng chưa công bố chỉ số giá xây dựng đối với công trình nhà ở, do đó đề xuất sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình dân dụng (trụ sở cơ quan nhà nước) do Sở Xây dựng công bố để điều chỉnh quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm tính toán đối với công trình nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật; sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư do Sở Xây dựng công bố để điều chỉnh quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm tính toán đối với công trình hạ tầng kỹ thuật của khu đất định giá.

STT	Hạng mục công trình	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022 (năm 2020 = 100%)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023 (năm 2020 = 100%)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022 (năm 2020 = 100%)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)=(4)/(3)*
1	Trụ sở Cơ quan nhà nước	109,95	114,21	1,0387
2	Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư	114,99	121,60	1,0575
	Nguồn thông tin	Theo Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 16/1/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh	Theo Quyết định số 193/QĐ-SXD ngày 23/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh	

b3) Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá của khu đất cần định giá

Tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 và khoản 2 Mục I Phần 1 Suất vốn đầu tư kèm theo Quyết định số 510/QĐ-BXD có nội dung: Nội dung chi phí trong suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư (dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án);

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án được xác định theo hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021. Do đó, đề xuất ước tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư xây dựng của dự án, cụ thể như sau:

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

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

Trong đó:

+ T: độ dài thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng, T > 1 (năm);

+ t: khoảng thời gian tương ứng (theo năm) theo kế hoạch thực hiện dự án, t = 1 ÷ T;

+ Vt: vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ t;

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

+ I_{XDCTbq}: chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó:

+ T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTbq}); T ≥ 3;

+ I_n: chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;

+ I_{n+1}: chỉ số giá xây dựng năm thứ (n + 1);"

Cụ thể như sau:

STT	Hạng mục công trình / Chỉ số giá công bố	Trụ sở cơ quan nhà nước	Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư	Nguồn
I	**Chỉ số giá xây dựng năm 2019** (năm gốc)	**101,16**	**101,68**	

STT	Hạng mục công trình / Chỉ số giá công bố	Trụ sở cơ quan nhà nước	Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư	Nguồn
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2019** (năm 2015 = 100%)	101,87	101,02	Theo Quyết định số 46/QĐ-SXD ngày 09/5/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2019** (năm 2015 = 100%)	101,94	103,00	Theo Quyết định số 75/QĐ-SXD ngày 12/7/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2019** (năm 2015 = 100%)	100,77	101,94	Theo Quyết định số 128/QĐ-SXD ngày 14/11/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2019** (năm 2015 = 100%)	100,05	100,77	Theo Quyết định số 135/QĐ-SXD ngày 25/12/2019 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
II	**Chỉ số giá xây dựng năm 2020** (năm 2015 = 100%)	**106,65**	**104,07**	
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2020** (năm 2015 = 100%)	101,03	101,56	Theo Quyết định số 86/QĐ-SXD ngày 26/6/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2020** (năm 2015 = 100%)	107,85	102,59	Theo Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 12/8/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2020** (năm 2015 = 100%)	108,76	106,21	Theo Quyết định số 170/QĐ-SXD ngày 08/12/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2020** (năm 2015 = 100%)	108,94	105,93	Theo Quyết định số 13/QĐ-SXD ngày 14/1/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
III	**Chỉ số giá xây dựng năm 2021** (năm 2020 = 100%)	**107,94**	**107,85**	
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2021** (năm 2020 = 100%)	105,62	105,67	Theo Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2021** (năm 2020 = 100%)	108,82	107,49	Theo Quyết định số 77/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2021** (năm 2020 = 100%)	108,25	108,59	Theo Quyết định số 120/QĐ-SXD ngày 19/10/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2021** (năm 2020 = 100%)	109,05	109,63	Theo Quyết định số 05/QĐ-SXD ngày 24/1/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
IV	**Chỉ số giá xây dựng năm 2022** (năm 2020 = 100%)	**110,32**	**113,40**	
1	**Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2022** (năm 2020 = 100%)	110,26	111,32	Theo Quyết định số 61/QĐ-SXD ngày 14/4/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
2	**Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2022** (năm 2020 = 100%)	110,96	111,75	Theo Quyết định số 102/QĐ-SXD ngày 22/7/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
3	**Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2022** (năm 2020 = 100%)	110,12	115,54	Theo Quyết định số 132/QĐ-SXD ngày 15/10/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh
4	**Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022** (năm 2020 = 100%)	109,95	114,99	Theo Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 16/1/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh

- Chỉ số giá bình quân liên hoàn được tính toán cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Trụ sở cơ quan nhà nước	Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư
I	**CHỈ SỐ GIÁ GỐC CÁC NĂM**		

STT	Nội dung	Trụ sở cơ quan nhà nước	Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu tái định cư
1	Năm 2019 (Năm gốc 2020)	0,9485	0,9770
2	Năm 2020 (Năm gốc)	100,00	100,00
3	Năm 2021 (Năm gốc 2020)	107,94	107,85
4	Năm 2022 (Năm gốc 2020)	110,32	113,40
II	**CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ LIÊN HOÀN** (NĂM SAU/NĂM TRƯỚC)		
1	Năm 2020/2019	1,0542	1,0235
2	Năm 2021/2020	1,0794	1,0785
3	Năm 2022/2021	1,0221	1,0515
III	**CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ BÌNH QUÂN (20219 - 2022)**	**1,0519**	**1,0512**

+ $=\Delta I_{XDCT}$: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia. Kiến nghị không xác định do tính đến thời điểm xác định giá đất chưa có Công văn hướng dẫn cụ thể.

+ L_{vayt}: Chi phí lãi vay đã được đề xuất trong lợi nhuận nhà đầu tư tính trên tổng chi phí xây dựng. Do đó, đề xuất không xác định chi phí lãi vay trong công thức này.

Chỉ số trượt giá ước tính trong thời gian (03 năm) của dự án, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Năm 1	Năm 2	Năm 3
I	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**			
	Mức dự phòng yếu tố trượt giá	5,12%	10,49%	16,14%
II	**Công trình xây dựng nhà xây thô và công trình thương mại, dịch vụ**			
	Mức dự phòng yếu tố trượt giá	5,19%	10,65%	16,39%

c/ Chi phí kinh doanh

- Tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

"b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương;".

- Tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định:

+ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1,0% nhân (x) với tổng doanh thu trước thuế của dự án (trừ doanh thu hoạt động trông giữ xe).

+ Chi phí quản lý vận hành: Bằng 10% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ; Bằng 5% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động trông giữ xe;

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

- Theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí đầu tư xây dựng, chi phí kinh doanh và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

- Tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định: Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 12% nhân (x) với (Chi phí đầu tư xây dựng + Chi phí kinh doanh + Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá).

2.2. Nhóm chỉ tiêu ước tính doanh thu của khu đất cần định giá

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, mức biến động của giá chuyển nhượng và các yếu tố khác hình thành doanh thu (*bao gồm: thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng)* đối với khu đất cần định giá là đất ở; giá thuê mặt bằng, mức biến động của giá thuê mặt bằng trong thời gian kinh doanh và các yếu tố khác hình thành doanh thu (*bao gồm: thời gian kinh doanh, thời điểm bắt đầu kinh doanh, tỷ lệ lấp đầy)* đối với khu đất cần định giá là đất thương mại, dịch vụ theo chỉ tiêu quy hoạch, hồ sơ thiết kế cơ sở, diện tích, mục đích và thời gian sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

a/ Đối với khu đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (đất ở)

a1) Giá chuyển nhượng đất ở thấp tầng theo các tuyến đường quy hoạch

Diện tích đất ở Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 38.274,8m^2, gồm 265 thửa đất liền kề tiếp giáp các tuyến đường quy hoạch:

- Đường quy hoạch nội bộ 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

- Đường Tống Tất Thắng có quy hoạch đường rộng 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

- Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6m). Đây là tuyến đường gom có hướng nhìn ra đường Hồ Chí Minh;

- Đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m);

- Đường quy hoạch 18,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 2x4m);

- Đường quy hoạch 27m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách rộng 2m);

Do đó, đề xuất ước tính giá đất ở liền kề của khu đất cần định giá theo các nhóm sau:

- Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường Tống Tất Thắng có quy hoạch đường rộng 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6m) là đường gom có hướng nhìn ra đường Hồ Chí Minh;

+ Nhóm 4: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m) và đường quy hoạch 18,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 2x4m);

+ Nhóm 5: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 27m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách rộng 2m);

Đồng thời, đối với các thửa đất có vị trí quy hoạch: bám hai mặt đường; bám một mặt đường và một mặt thoáng (đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ) thì điều chỉnh mức giá theo quy định tại điểm b, c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh, cụ thể như sau:

+ Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề rộng ≥3m thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 20% so với giá đất của thửa đất bám một mặt đường theo tuyến đường có giá cao. Đối với thửa đất bám hai mặt đường liền kề trong đó bám một đường rộng ≥3m và một đường rộng <3m thì điều chỉnh giá đất tăng thêm 10% so với giá đất theo mặt đường có giá cao;

+ Đối với thửa đất bám một mặt đường và một mặt thoáng (đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ) hoặc bám 02 mặt đường (trừ các trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Quyết định này) thì điều chỉnh giá đất tăng 5% so với giá thửa đất bám đường ở cùng vị trí.

a2) Xác định mức biến động của giá chuyển nhượng

- Tại điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

"d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh, trường hợp địa phương không công bố chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng thì lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước;"

- Tại thời điểm định giá tỉnh Hà Tĩnh chưa có chỉ số biến động giá chuyển nhượng thị trường; Cơ quan thống kê và cơ quan quản lý thị trường bất động sản chưa công bố số liệu, thông tin về mức biến động của giá chuyển nhượng; đơn vị tư vấn không thu thập được báo cáo của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Do đó, xác định mức biến động của giá chuyển nhượng căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh công bố tại Niên giám thống kê, giá trị trung bình được xác định theo trung bình nhân các mức biến động trong giai đoạn tính toán, cụ thể như sau:

STT	Chỉ số giá nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng	Số liệu
1	Mức biến động giá năm 2020 so với năm 2019 là:	104,19%
2	Mức biến động giá năm 2021 so với năm 2020 là:	102,26%
3	Mức biến động giá năm 2022 so với năm 2021 là:	105,05%
	Chỉ số bình quân 03 năm (giai đoạn 2019 -2022) = [(1)*(2)*(3)]^1/3	**103,83%**

Vậy mức biến động của giá chuyển nhượng là **3,83%/năm**.

a3) Ước tính doanh thu bán nhà xây thô

- Diện tích bán nhà thô theo diện tích sàn xây dựng nêu tại tiết b2, mục 2.1 Phần V của Báo cáo này là 42.608,9m^2.

- Khảo sát thông tin chuyển nhượng giá bán nhà thô trên địa bàn không có. Do đó, đề xuất ước tính giá bán nhà xây thô của khu đất cần định giá trên cơ sở tính đầy đủ chi phí xây dựng công trình nhà xây thô của dự án, chi phí quảng cáo bán hàng, chi phí lãi vay và lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh.

a4) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

- Tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định:

"Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các Công văn về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng

cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo điểm a khoản 1 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh) quy định:

"a2) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong các Công văn của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

Trường hợp trong các Công văn của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với trường hợp dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Tại các Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư của UBND tỉnh Hà Tĩnh và Hợp đồng thực hiện dự án không quy định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng cụ thể của dự án. Do đó, chưa xác định được thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng và tỷ lệ bán hàng. Đề xuất áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2, mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh), cụ thể như sau: Quy mô dự án có diện tích đất từ 10ha đến dưới 30ha (diện tích khu đất định giá 10,69ha) có thời gian bán hàng là 04 năm; thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai, với tỷ lệ bán hàng: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20%; năm thứ tư 10%.

b/ Đối với khu đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (đất thương mại, dịch vụ; đất hỗn hợp)

Theo Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500; Công văn số 1797/UBND-XD_1 ngày 29/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1 và Quyết định

số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp, phần diện tích đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp có chỉ tiêu quy hoạch như sau:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích cho thuê đất (m^2)	Chỉ tiêu quy hoạch				
			Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao tối đa	Tổng diện tích xây dựng	Hệ số sử dụng đất (lần)
1	**Đất thương mại, dịch vụ**	**12.807,50**		**7.540,24**		**82.797,20**	
+	*TM-01 (Khách sạn)*	9.019,20	45-50%	4.509,60	12-15	67.644,00	*5,4-7,5*
+	*TM-02 (TMDV)*	3.788,30	60-80%	3.030,64	3-5	15.153,20	*1,8-4,0*
2	***Đất hỗn hợp***	**6.489,80**		**4.218,37**		**37.965,33**	
+	*HH-1 (Đất hỗn hợp 1)*	6.489,80	65%	4.218,37	5-9	37.965,33	*5,9*
	Tổng	**19.297,3**		**11.758,61**		**120.762,53**	

Đến thời điểm định giá chưa có hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc Công văn thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan có thẩm quyền đối với các hạng mục công trình xây dựng trong phần đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp thương mại theo quy hoạch nêu trên. Do đó, đề xuất ước tính doanh thu của phần đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp thương mại theo phương án cho thuê mặt bằng kinh doanh với công trình có mật độ xây dựng tối đa, tầng cao tối đa theo quy hoạch đã được phê duyệt và kinh doanh trông giữ xe tại khu vực trông giữ xe có diện tích bằng 80% diện tích đất thương mại dịch vụ còn lại (Tổng diện tích đất thương mại dịch vụ - Diện tích xây dựng) do ngoài khu vực để xe thì còn diện tích phụ trợ, cây xanh, tiểu cảnh;

b1) Diện tích kinh doanh của khu đất xây dựng trung tâm thương mại

- Đối với diện tích mặt bằng kinh doanh, tại thời điểm định giá không có thiết kế cơ sở của các công trình thương mại, dịch vụ và công trình hỗn hợp thương mại đã được Sở Xây dựng thẩm định.

+ Tại Công văn 107/BXD-QLN ngày 23/4/2019 của Bộ Xây dựng có nội dung: "*Pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng cũng như Quy chuẩn, tiêu chuẩn về nhà ở hiện hành không quy định cụ thể và giới hạn về hệ số diện tích sàn căn hộ trên tổng diện tích sàn xây dựng công trình (tỷ lệ % thương phẩm bán căn hộ). Hệ số này phụ thuộc vào quy mô tầng cao và phương án thiết kế cụ thể của mỗi công trình; các công trình chung cư cao tầng thực tế thường có hệ số diện tích sàn căn hộ trên tổng diện tích sàn khoảng 75-80% (các công trình thấp tầng, không phải bố trí thang máy, thang thoát hiểm, diện tích sảnh, hành lang nhỏ thì hệ số này có thể cao hơn 80%). Tỷ lệ diện tích sàn sử dụng căn hộ trên tổng diện tích sàn xây dựng công trình khoảng 80% để tính toán là phù hợp thực tiễn nêu trên và không trái quy định của pháp luật.*".

+ Đồng thời tham khảo các dự án có diện tích đất thương mại dịch vụ đã được UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh (Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại thị trấn Đức Thọ huyện Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh), tỷ lệ tổng diện tích diện tích sàn kinh doanh bằng 80% trên tổng diện tích sàn xây dựng công trình thương mại. Do đó, đề xuất ước tính diện tích sử dụng cho thuê mặt bằng bằng 80% trên tổng diện tích sàn xây dựng công trình.

- Đối với diện tích mặt bằng trông giữ xe: Mặt bằng khu vực trông giữ xe là phần diện tích còn lại (diện tích đất - diện tích xây dựng) *x* 80% của khu đất thương mại dịch (tương đương 6.030,95m^2), diện tích trông giữ ô tô bằng 80% diện tích khu vực trông giữ xe, diện tích trông giữ xe máy bằng 20% diện tích khu vực trông giữ xe; số chỗ để xe theo Thông tư 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về quy hoạch xây dựng: Ô tô 25m^2/xe, xe máy 3m^2/xe.

b2) Giá kinh doanh

- Đối với mức giá cho thuê mặt bằng kinh doanh: Tham khảo thông tin cho thuê mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, nhận thấy mức giá cho thuê mặt bằng của các tầng trên thường thấp hơn so với các tầng dưới, tỷ lệ chênh lệch giá thuê các tầng tuy thuộc nhu cầu sử dụng và việc thương thảo của bên thuê và bên cho thuê. Do đó, đề xuất ước tính mức giá thuê mặt bằng từ tầng 1-4 chung mức giá thuê mặt bằng, vị trí thuê mặt bằng từ tầng 5 trở lên chung mức giá thuê mặt bằng.

- Đối với giá dịch vụ trông giữ xe: Xác định theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 28/3/2017 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành quy định giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

b3) Mức biến động của giá kinh doanh

- Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;"

- Đối với mức biến động của giá thuê mặt bằng: Tại thời điểm định giá tỉnh Hà Tĩnh chưa có chỉ số biến động giá thuê mặt bằng; Cơ quan thống kê và cơ quan

quản lý thị trường bất động sản chưa có công bố số liệu, thông tin về mức biến động của giá thuê mặt bằng; đơn vị tư vấn không thu thập được báo cáo của Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh các thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh. Do đó, xác định biến động giá thuê theo mức biến động bình quân thể hiện trong các hợp đồng cho thuê mặt bằng (tính theo hàng năm) được cơ quan có thẩm quyền cung cấp trên địa bàn thị trấn Phố Châu đang thực hiện thuê mặt bằng trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước. Mức biến động được xác định theo giá trị trung bình nhân các mức biến động giá hàng năm của giá thuê thể hiện trên hợp đồng và thời gian thuê của các thông tin thu thập là: **3,64%/năm**, cụ thể như sau:

Thửa đất / Tiêu chí	Địa chỉ	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Diện tích cho thuê (m^2)	Giá thuê (đồng/tháng)		Mức biến động hằng năm
Thông tin số 1 (Cửa hàng thế giới sữa)	Thửa đất số 223 tờ bản đồ số 3; Khối 2, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh	Từ ngày 14/8/2018	10 năm (Từ ngày 14/8/2018 đến hết ngày 14/8/2028)	75,6	05 năm (Từ ngày 14/8/2018 đến hết ngày 14/8/2023)	9.090.909	102,05%
					14/8/2019 đến hết 13/8/2020	10.909.091	
Thông tin số 3 (Cửa hàng Điện máy xanh)	Thửa đất số 189 tờ bản đồ số 8; Khối 12, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà tĩnh	Từ ngày 27/3/2016	10 năm 5 ngày (Từ ngày 27/3/2016 đến hết ngày 31/3/2026)	370,0	01 năm 5 ngày đầu (Từ ngày 27/3/2016 đến ngày 28/2/2017)	15.000.000	105,27%
					01 tháng (Từ ngày 01/3/2017 đến ngày 31/3/2017)	20.161.000	
					01 năm (Từ ngày 01/4/2017 đến ngày 31/3/2018)	25.000.000	
					03 năm (Từ ngày 01/4/2018 đến ngày 31/3/2021)	30.000.000	
					05 năm (Từ ngày 01/4/2021 đến ngày 31/3/2026)	32.000.000	
Bình quân mức biến động hàng năm = $(102,05\%*105,27\%)^{1/2}$							**103,64%**

- Đối với mức biến động của giá trông giữ xe: Theo Công văn số 378/CTK-KT ngày 16/9/2024 của Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh: *"Giá dịch vụ Trông giữ xe (Xe máy, xe đạp) thuộc nhóm: Giao thông;"*. Do đó, đề xuất mức biến động của giá trông giữ xe căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm giao thông bình quân nhân của 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh công bố tại Niên giám thống kê; Cụ thể như sau:

STT	Chỉ số giá tiêu dùng nhóm giao thông	Số liệu
1	Mức biến động giá năm 2020 so với năm 2019 là:	88,72%
2	Mức biến động giá năm 2021 so với năm 2020 là:	107,54%
3	Mức biến động giá năm 2022 so với năm 2021 là:	109,62%
	Chỉ số bình quân 03 năm (giai đoạn 2020 -2022) = [(1)*(2)*(3)]^1/3	**101,51%**

Vậy mức biến động của giá trông giữ xe là **1,51%/năm.**

b4) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng

- Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các Công văn về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Theo điểm a khoản 1 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh):

"a2) Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được xác định căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong các Công văn của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án.

Trường hợp trong các Công văn của cơ quan, người có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ theo các thông số tại Phụ lục kèm theo để xây dựng phương án giá đất gửi cơ quan có chức năng quản lý đất đai để trình thẩm định, phê duyệt theo quy định. Đối với trường hợp dự án có tính đặc thù thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Tại các Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư của UBND tỉnh Hà Tĩnh và Hợp đồng thực hiện dự án không quy định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng và tỷ lệ bán hàng cụ thể của dự án. Cho nên chưa xác định được thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng và tỷ lệ bán hàng. Đề xuất áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 2, mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND

tỉnh (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh) xác định thời gian hoạt động, thời điểm bắt đầu kinh doanh và tỷ lệ lấp đầy của khu đất cần định giá cụ thể:

+ Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định giao, cho thuê đất.

+ Thời điểm bắt đầu kinh doanh: từ năm thứ 4 (sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng).

+ Tỷ lệ lấp đầy tại xã Hương Sơn: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 65%.

c/ Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, cách thức điều chỉnh và mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất cần định giá và thửa đất so sánh

c1) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Tại điểm a, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, xác định các yếu tố ảnh hưởng đến giá khu đất cần định giá cụ thể như sau:

- Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

+ Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: thực hiện xác định Khoảng cách theo thứ tự ưu tiên: Trung tâm hành chính; trung tâm thương mại; khu vui chơi giải trí; chợ, cơ sở y tế (theo vị trí, hiện trạng của thửa đất, khu đất). Ngoài ra, trong cùng khu vực, vị trí thửa đất nằm trên tuyến đường chính thuận lợi hơn vị trí các thửa đất nằm trong tuyến đường phụ hoặc đường nội bộ;

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè), loại đường (kết cấu đường nhựa, bê tông, đường đất và kết cấu đường khác), số lượng mặt đường tiếp giáp (tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường);

+ Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định;

+ Diện tích, kích thước, hình thể, mặt tiền, chiều sâu của thửa đất, khu đất: Theo khảo sát đặc điểm các thửa đất người dân trên địa bàn sử dụng có chiều rộng mặt tiền tối thiểu rộng 7,5m (thông thường rộng 8-9m), chiều sâu thông thương khoảng 19-20m, ngoài ra theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 Quyết định số 61/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh *"c) Khoảng cách tính mỗi lớp (lớp 1, lớp 2) đối với đất ở là 20m (tại khu vực đô thị) và 25m (tại khu vực nông thôn)"*, do đó, đề xuất kích thước tiêu chuẩn của thửa đất theo đặc điểm khu vực là rộng 8m x dài 20m.

+ Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới

hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

+ Hiện trạng môi trường, an ninh: Bụi, tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; Mật độ dân cư, tình trạng an ninh khu vực tốt hay không tốt.

c2) Về cách thức điều chỉnh yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Tại khoản 6 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, quy định cách thức điều chỉnh yếu tố ảnh hưởng đến giá đất thực hiện như sau:

Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất nêu trên và đặc điểm của thửa đất cần, khu đất cần định giá việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

+ Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

+ Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất, khu đất cần cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất, khu đất cần cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

+ Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất, khu đất cần cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

c3/ Về mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Thực hiện theo quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất giữa thửa đất, khu đất cần định giá và thửa đất so sánh không vượt quá 30%.

2.3. Tỷ lệ chiết khấu của khu đất cần định giá

- Theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

Theo số liệu lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh cung cấp thì lãi suất cho vay trung hạn của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là 11,43%/năm.

STT	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn				
		Q4/2022	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Trung bình
1	Agribank - CN Hà Tĩnh	11,00%	11,00%	10,00%	10,00%	10,50%
2	Agribank - CN Hà Tĩnh II	12,00%	13,00%	10,50%	10,00%	11,38%
3	VCB - CN Hà Tĩnh	11,71%	11,84%	10,91%	10,30%	11,19%
4	VCB - CN Bắc Hà Tĩnh	11,70%	11,70%	10,50%	10,30%	11,05%
5	BIDV - CN Hà Tĩnh	9,80%	10,50%	9,80%	7,80%	9,48%
6	BIDV – CN Nam Hà Tĩnh	Không phát sinh				-
7	Vietinbank - CN Hà Tĩnh	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
8	Oceanbank - CN Hà Tĩnh	13,70%	13,70%	12,10%	10,20%	12,43%
	Trung bình					**11,43%**

3. Ước tính giá trị quyền sử đất ở của khu đất 38.274,8m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

3.1. Ước tính doanh thu phát triển của khu đất cần định giá

3.1.1. Ước tính giá đất ở trên các tuyến đường của khu đất cần định giá

a/ Thông tin các thửa đất theo quy hoạch để ước tính doanh thu

- Tổng diện tích đất ở ước tính doanh thu là 38.274,8m² với 265 thửa đất liền kề thuộc các nhóm sau:

+ Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường Tống Tất Thắng có quy hoạch đường rộng 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6m) là đường gom có hướng nhìn ra đường Hồ Chí Minh;

+ Nhóm 4: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m) và đường quy hoạch 18,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 2x4m);

+ Nhóm 5: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 27m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách rộng 2m).

b/ Thông tin các thửa đất so sánh

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua

điều tra, khảo sát;

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

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

Căn cứ các thông tin về các thửa đất ở đã chuyển nhượng, trúng đấu giá đã thu thập được nêu tại mục 2 Phần VII, đơn vị tư vấn đánh giá:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng của người dân tại khu vực huyện Hương Sơn (cũ), giá đất ở thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng có mức giá bằng hoặc thấp hơn giá đất quy định tại bảng giá đất và thấp hơn so với kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với các khu vực đã tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất có các thửa đất trúng đấu giá có thời điểm gần nhất, có các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tương đồng nhất và có khoảng cách gần nhất đối với khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Khu đấu giá Vùng quy hoạch tổ dân phố 10, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm: Thời gian trúng đấu giá (17/12/2021) cách thời điểm định giá khoảng 22 tháng. Về vị trí, các thửa đất trúng đấu giá nằm trên trục đường Trần Kim Xuyến là trục đường giao thông chính của thị trấn và đường Nguyễn Dung là đường kết nối trục đường Trần Kim Xuyến và đường Hồ Chí Minh. Hiện trạng an ninh môi trường tốt; hiện trạng các yếu tố hạ tầng hiện hữu. Đánh giá khu đấu giá Vùng quy hoạch tổ dân phố 10 gần tương đồng với khu đất định giá.

+ Khu đấu giá Vùng Cây Mưng Trên, thôn Công Đăng, Đại Vường, xã Sơn Phú, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm: Thời gian trúng đấu giá (16/2/2022) cách thời điểm định giá khoảng 20 tháng. Về vị trí, các thửa đất trúng đấu giá nằm trên các tuyến đường nội bộ hiện trạng là đường đá dăm rộng khoảng 4m, nhưng có quy hoạch đường rộng khoảng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m) đang được tiến hành xây dựng và hoàn thiện. Hiện trạng an ninh môi trường tốt; hiện trạng các yếu tố hạ tầng hiện hữu. Đánh giá khu đấu giá Vùng Cây Mưng Trên, thôn Công Đăng, Đại Vường, xã Sơn Phú gần tương đồng với khu đất định giá.

+ Các khu đất đấu giá còn lại có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội, hiện trạng hạ tầng chưa hoàn thiện động bộ nên ít tương đồng so với các thửa đất theo quy hoạch của khu đất định giá.

Từ thông tin chuyển nhượng, trúng đấu giá đã thu thập được, trên cơ sở khảo sát hiện trạng, đánh giá thông tin, các quy định hiện hành, đề xuất lựa chọn các thửa đất trúng đấu giá tại khu đấu giá Vùng Cây Mưng Trên, thôn Công Đăng, Đại Vường, xã Sơn Phú có thời điểm giao dịch gần với điểm định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối đối với các thửa đất liền kề thuộc nhóm 1 (đường quy hoạch 13,5m), nhóm 2 (Đường Tống Tất Thắng quy hoạch 13,5m), nhóm 3 (Đường gom quy hoạch 16,5m), nhóm 4 (Đường quy hoạch 18m và 18,5m) và khu đấu giá vùng quy hoạch tổ dân phố 10, thị trấn Phố Châu để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất liền kề thuộc nhóm 5 (Đường quy hoạch 27m) của khu đất định giá như sau:

- Các thửa đất lựa chọn làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất thuộc nhóm 1, 2, 3, 4 của khu đất định giá như sau:

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Thửa đất số 120 khu đấu giá tại vùng Cây Mưng Trên, thôn Công Đẳng, xã Sơn Phú, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 123 khu đấu giá tại vùng Cây Mưng Trên, thôn Công Đẳng, xã Sơn Phú, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 111 khu đấu giá tại vùng Cây Mưng Trên, thôn Công Đẳng, xã Sơn Phú, huyện Hương Sơn, (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn	Đất ở tại nông thôn
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m
4	Thời điểm trúng đấu giá	16/2/2022	16/2/2022	16/2/2022
5	Giao thông			
+	*Độ rộng đường*	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)
+	*Kết cấu đường*	*Hiện trạng đường đá dăm*	*Hiện trạng đường đá dăm*	*Hiện trạng đường đá dăm*
+	*Số lượng mặt tiếp giáp*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
+	*- Diện tích*	*160,0*	*160,0*	*160,0*
+	*- Mặt tiền*	*8,0*	*8,0*	*8,0*
+	*- Chiều sâu*	*20,0*	*20,0*	*20,0*
+	*- Hình thể*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt (Mật độ xây dựng)	70%-80%	70%-80%	70%-80%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư hoàn chỉnh
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	1.022.000.000	992.000.000	1.116.000.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	6.387.500	6.200.000	6.975.000
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 16/2/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 16/2/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 16/2/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Các thửa đất lựa chọn làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất thuộc nhóm 5 của khu đất định giá như sau:

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	**THÔNG TIN THỬA ĐẤT**	Lô đất số 6, khu đấu giá vùng ruộng cộc, tổ dân phố 10, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh	Lô đất số 7, khu đấu giá vùng ruộng cộc, tổ dân phố 10, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh	Lô đất số 9, khu đấu giá vùng ruộng cộc, tổ dân phố 10, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tài sản tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 2,1km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,8km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 290m; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 700m; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 2,2km	Tài sản tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 2,1km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,8km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 290m; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 700m; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 2,2km	Tài sản tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 2,1km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,8km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 290m; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 700m; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 2,2km

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
4	Thời điểm trúng đấu giá	17/12/2021	17/12/2021	17/12/2021
5	Giao thông			
+	*Độ rộng đường*	Đường Trần Kim Xuyến hiện trạng rộng khoảng 8m (Quy hoạch đường rộng 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m)	Đường Trần Kim Xuyến hiện trạng rộng khoảng 8m (Quy hoạch đường rộng 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m)	Đường Trần Kim Xuyến hiện trạng rộng khoảng 8m (Quy hoạch đường rộng 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m)
+	*Kết cấu đường*	*Nhựa*	*Nhựa*	*Nhựa*
+	*Số lượng mặt tiếp giáp*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*	*Tiếp giáp 01 đường*
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
+	*- Diện tích*	*216,2*	*206,3*	*201,8*
+	*- Mặt tiền*	*10,1*	*10,0*	*10,0*
+	*- Chiều sâu*	*21,4*	*20,6*	*20,2*
+	*- Hình thể*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*	*Vuông vắn*
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt (Mật độ xây dựng)	60%-70%	60%-70%	60%-70%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng ổn định
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	2.700.000.000	2.400.000.000	2.580.000.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m²)	12.488.437	11.633.543	12.784.936
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 8045/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 8045/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 8045/QĐ-UBND ngày 17/12/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Hương Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

c/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 13,5m (Nhóm 1)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn số LK-14-12 có diện tích 140m² (mặt tiền 7m, chiều sâu 20m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m^2)	140,0	160,0	160,0	160,0
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m^2)		6.387.500	6.200.000	6.975.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ phía trong dự án. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 900m; cách chợ Phố Châu khoảng khoảng 1km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 2,1km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,9km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 1,2km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*709.722*	*688.889*	*775.000*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.2	**Loại đường**	*Nhựa*	*Đường đổ đá dăm*	*Đường đổ đá dăm*	*Đường đổ đá dăm*
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*709.722*	*688.889*	*775.000*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	140,0	160,0	160,0	160,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*130.357*	*126.531*	*142.347*
3.4	**Mặt tiền**	7,0	8,0	8,0	8,0
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-63.243*	*-61.386*	*-69.059*
3.5	**Chiều sâu**	20,0	20,0	20,0	20,0
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	76,00%	70%-80%	70%-80%	70%-80%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*336.184*	*326.316*	*367.105*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**8.210.243**	**7.969.238**	**8.965.393**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**8.381.625**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,09%	5,17%	-6,51%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 2,09%; TĐSS2 là 5,17%; TĐSS3 là -6,51%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **8.382.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ rộng 13,5m và một số vị trí đặc biệt*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí đất cụ thể của các thửa đất như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **8.382.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **8.801.100 đồng/m².**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **10.058.400 đồng/m².**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **10.477.500 đồng/m².**

d/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường Tống Tất Thắng quy hoạch 13,5m (Nhóm 2)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường Tống Tất Thắng quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn số LK-20-2 có diện tích 142,7m² (mặt tiền 7,1m; chiều sâu 21m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	142,7	160,00	160,00	160,00
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		6.387.500	6.200.000	6.975.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường Tống Tất Thắng. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 900m; cách chợ Phố Châu khoảng khoảng 1km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 2,1km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,9km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 1,2km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*70%*	*70%*	*70%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*42,86%*	*42,86%*	*42,86%*
	Mức điều chỉnh		*2.737.500*	*2.657.143*	*2.989.286*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.2	**Loại đường**	*Nhựa*	*Đường đổ đá dăm*	*Đường đổ đá dăm*	*Đường đổ đá dăm*
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*709.722*	*688.889*	*775.000*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	142,7	160,0	160,0	160,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*130.357*	*126.531*	*142.347*
3.4	**Mặt tiền**	7,1	8,0	8,0	8,0
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-63.243*	*-61.386*	*-69.059*
3.5	**Chiều sâu**	21,0	20,0	20,0	20,0
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	76,00%	70%-80%	70%-80%	70%-80%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*336.184*	*326.316*	*367.105*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**10.238.021**	**9.937.492**	**11.179.679**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân	**10.451.731**			

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	của 3 TĐSS sau điều chỉnh)				
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,09%	5,17%	-6,51%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 2,09%; TĐSS2 là 5,17%; TĐSS3 là -6,51%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **10.452.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường Tống Tất Thắng có quy hoạch đường 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m) và một số vị trí đặc biệt*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí đất cụ thể của các thửa đất như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **10.452.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **13.065.000 đồng/m².**

e/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường gom quy hoạch 16,5m (Nhóm 3)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường gom quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn số LK-15-12 có diện tích 140m² (mặt tiền 7m; chiều sâu 20m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	140,0	160,00	160,00	160,00
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		6.387.500	6.200.000	6.975.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ phía trong dự án có hướng nhìn ra đường Hồ Chí Minh. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km;	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km;	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km;

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		900m; cách chợ Phố Châu khoảng khoảng 1km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 2,1km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,9km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 1,2km	cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*70%*	*70%*	*70%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*42,86%*	*42,86%*	*42,86%*
	Mức điều chỉnh		*2.737.500*	*2.657.143*	*2.989.286*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 16,5m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 6m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*709.722*	*688.889*	*775.000*
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Đường đổ đá dăm	Đường đổ đá dăm	Đường đổ đá dăm
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*709.722*	*688.889*	*775.000*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	140,0	160,0	160,0	160,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*130.357*	*126.531*	*142.347*
3.4	**Mặt tiền**	7,0	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-63.243*	*-61.386*	*-69.059*
3.5	**Chiều sâu**	20,0	20,00	20,00	20,00
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	76,00%	70%-80%	70%-80%	70%-80%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*336.184*	*326.316*	*367.105*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**10.947.743**	**10.626.381**	**11.954.679**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**11.176.268**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,09%	5,17%	-6,51%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 2,09%; TĐSS2 là 5,17%; TĐSS3 là -6,51%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **11.176.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường gom quy hoạch 16,5m và một số vị trí đặc biệt*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí đất cụ thể của các thửa đất như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **11.176.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **13.411.200 đồng/m².**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **13.970.000 đồng/m².**

f/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 18m và đường quy hoạch nội bộ 18,5m (Nhóm 4)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 18,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè 2x4m) và đường quy hoạch 18m (lòng đường rộng 9m; vỉa hè 2x4,5m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn số LK-14-30 có diện tích 140m^2 (mặt tiền 7m; chiều sâu 20m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m²)	140,0	160,00	160,00	160,00
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m²)		6.387.500	6.200.000	6.975.000
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ phía trong dự án. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 900m; cách chợ Phố Châu khoảng khoảng 1km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 2,1km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,9km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 1,2km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 1,5km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,5km; cách trường THPT 2,4km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 2,3km; cách khu đất định giá khoảng 750m
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*17,65%*	*17,65%*	*17,65%*
	Mức điều chỉnh		*1.127.206*	*1.094.118*	*1.230.882*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 18,5m (lòng đường 10,5m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường 7m, vỉa hè 2x3m)
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*709.722*	*688.889*	*775.000*
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Đường đổ đá dăm	Đường đổ đá dăm	Đường đổ đá dăm
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*709.722*	*688.889*	*775.000*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	140,0	160,0	160,0	160,0
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*98%*	*98%*	*98%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*2,04%*	*2,04%*	*2,04%*
	Mức điều chỉnh		*130.357*	*126.531*	*142.347*
3.4	**Mặt tiền**	7,0	8,00	8,00	8,00
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*101%*	*101%*	*101%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-0,99%*	*-0,99%*	*-0,99%*
	Mức điều chỉnh		*-63.243*	*-61.386*	*-69.059*
3.5	**Chiều sâu**	20,0	20,00	20,00	20,00
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	76,00%	70%-80%	70%-80%	70%-80%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng chưa được đầu tư
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*336.184*	*326.316*	*367.105*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**9.337.449**	**9.063.356**	**10.196.275**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**9.532.360**			

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,09%	5,17%	-6,51%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 2,05%; TĐSS2 là 5,17%; TĐSS3 là -6,51%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **9.532.000 đồng/m^2.**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ 18m, 18,5m và một số vị trí đặc biệt*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí đất cụ thể của các thửa đất như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **9.532.000 đồng/m^2**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **10.008.600 đồng/m^2.**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **11.438.400 đồng/m^2.**

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,25 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **11.915.000 đồng/m^2.**

g/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 27m (Nhóm 5)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 27m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn số LK-13-7 có diện tích 140m^2 (mặt tiền 7m; chiều sâu 20m) để phân tích, so sánh với các thửa đất so sánh.

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Diện tích** (m^2)	140,0	216,20	206,30	201,80
2	**Giá đất trúng đấu giá** (đồng/m^2)		12.488.437	11.633.543	12.784.936

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3	**Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh**				
3.1	**Vị trí**	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ là trục giao thông chính của dự án kết nối với đường Hồ Chí Minh. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 900m; cách chợ Phố Châu khoảng khoảng 1km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 2,1km; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 1,9km; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 1,2km	Tài sản tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 2,1km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,8km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 290m; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 700m; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 2,2km	Tài sản tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 2,1km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,8km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 290m; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 700m; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 2,2km	Tài sản tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 2,1km; cách chợ Phố Châu khoảng 1,8km; cách trường THPT Hương Sơn khoảng 290m; cách trường THCS Nguyễn Tuấn Thiện khoảng 700m; cách bệnh viện đa khoa huyện Hương Sơn (cũ) khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 2,2km
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*657.286*	*612.292*	*672.891*
3.2	**Giao thông**				
3.2.1	**Độ rộng đường**	Đường quy hoạch 27m (lòng đường rộng 15m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m)	Tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến mặt cắt hiện trạng rộng khoảng 8m (Quy hoạch đường rộng 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến mặt cắt hiện trạng rộng khoảng 8m (Quy hoạch đường rộng 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường Trần Kim Xuyến mặt cắt hiện trạng rộng khoảng 8m (Quy hoạch đường rộng 18m, lòng đường 8m, vỉa hè 2x5m)
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	80%	80%	80%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh		*3.122.109*	*2.908.386*	*3.196.234*
3.2.2	**Loại đường**	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.2.3	**Số mặt đường tiếp giáp**	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường	Tiếp giáp một mặt đường
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.3	**Diện tích**	140,0	216,2	206,3	201,8
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*5,26%*	*5,26%*	*5,26%*
	Mức điều chỉnh		*657.286*	*612.292*	*672.891*
3.4	**Mặt tiền**	7,0	10,09	10,02	10,01
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*103%*	*103%*	*103%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-2,91%*	*-2,91%*	*-2,91%*
	Mức điều chỉnh		*-363.741*	*-338.841*	*-372.377*
3.5	**Chiều sâu**	20,0	21,43	20,59	20,16
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*

STT	Thửa đất / Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.6	**Hình thể**	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.7	**Chỉ tiêu quy hoạch** (Mật độ xây dựng)	76,00%	60%-70%	60%-70%	60%-70%
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.8	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3.9	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt	An ninh môi trường, xã hội tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
4	**Giá đất ước tính của TĐĐG** (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		**16.561.377**	**15.427.672**	**16.954.575**
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**16.314.541**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-1,49%	5,75%	-3,77%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất ở của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là -1,49%; TĐSS2 là 5,75%; TĐSS3 là -3,77%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **16.315.000 đồng/m².**

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 27m và một số vị trí đặc biệt*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí đất cụ thể của các thửa đất như sau:

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **16.315.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc) có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,3 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **21.209.500 đồng/m².**

3.1.2. Ước tính tổng doanh thu bán đất ở và nhà xây thô dự kiến của khu đất cần định giá

a/ Doanh thu dự kiến bán 38.274,7m² đất ở của khu đất cần định giá

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m²)	Giá đất ở (đồng/m²)	Giá trị quyền SDĐ (đồng)
1	**Đường quy hoạch 13,5m**	**134**	**19.508,3**		**168.504.058.470**
+	Lô thường	103	14.585,0	8.382.000	122.251.470.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	19	2.945,2	8.801.100	25.920.999.720
+	Lô góc	6	940,0	10.058.400	9.454.896.000
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	6	1.038,1	10.477.500	10.876.692.750
2	**Đường Tống Tất Thắng có quy hoạch đường rộng 13,5m**	**4**	**605,1**		**7.181.830.500**
+	Lô thường	2	277,0	10.452.000	2.895.204.000
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	2	328,1	13.065.000	4.286.626.500
3	**Đường quy hoạch 16,5m (đường gom) có hướng nhìn ra đường Hồ Chí Minh**	**52**	**7.369,0**		**85.143.070.760**
+	Lô thường	44	6.160,0	11.176.000	68.844.160.000
+	Lô góc	7	1.057,3	13.411.200	14.179.661.760
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	151,7	13.970.000	2.119.249.000
4	**Đường quy hoạch 18m**	**16**	**2.465,6**		**24.631.450.560**
+	Lô thường	12	1.873,2	9.532.000	17.855.342.400
+	Lô góc	4	592,4	11.438.400	6.776.108.160
5	**Đường quy hoạch 18,5m**	**51**	**7.239,3**		**71.737.498.380**
+	Lô thường	35	4.900,0	9.532.000	46.706.800.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	9	1.260,0	10.008.600	12.610.836.000
+	Lô góc	6	923,2	11.438.400	10.559.930.880
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	156,1	11.915.000	1.859.931.500
6	**Đường quy hoạch 27m**	**12**	**1.692,6**		**28.361.669.700**
+	Lô thường	11	1.540,0	16.315.000	25.125.100.000
+	Lô góc có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	152,6	21.209.500	3.236.569.700
	Tổng	**265**	**38.274,8**		**379.800.096.620**

- Tổng doanh thu bán đất ở dự kiến chưa quy về thời điểm định giá đất là: **379.800.096.620 đồng.**

- Thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai kể từ ngày ban hành quyết định giao đất.

- Thời gian bán hàng là 04 năm;

- Tỷ lệ bán hàng năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba 20% và năm thứ tư 10%;

- Tỷ suất chiết khấu tại thời điểm định giá là: 11,43%.

- Mức biến động của giá chuyển nhượng đất ở tại thời điểm định giá tính theo chỉ số giá nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng trung bình giai đoạn 2020-2022 là: 3,83%/năm.

*** Ước tính doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá đất**

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Doanh thu dự kiến	**379.800.096.620**		151.920.038.648	113.940.028.986	75.960.019.324	37.980.009.662
2	Tỷ lệ bán hàng		0%	40%	30%	20%	10%
3	Mức biến động của giá chuyển nhượng	3,83%		(1+3,83%)	$(1+3,83\%)^2$	$(1+3,83\%)^3$	$(1+3,83\%)^4$
4	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	**409.741.355.922**	-	157.738.576.128	122.834.972.695	85.026.368.100	44.141.438.999
5	Tỷ lệ chiết khấu	11,43%		$(1+11,43\%)^2$	$(1+11,43\%)^3$	$(1+11,43\%)^4$	$(1+11,43\%)^5$
6	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về hiện tại	**296.662.295.959**	-	127.038.002.132	88.780.102.495	55.149.947.902	25.694.243.429

Doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá là: **296.662.295.959 đồng.**

b/ Doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của khu đất cần định giá

**** Về giá bán nhà xây thô của khu đất cần định giá:***

Đơn vị tư vấn khảo sát thông tin chuyển nhượng giá bán nhà thô trên địa bàn trong khoảng thời gian 24 tháng tính tháng đến thời điểm định giá: Không thu thập được thông tin về chuyển nhượng thị trường về nhà ở xây thô gắn liền với quyền sử dụng đất ở tương đồng nhật định về các yêu tố ảnh hưởng trên địa bàn Hà Tĩnh đã đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký đất đai. Do đó, đề xuất ước tính giá bán nhà ở xây thô của dự án trên cơ sở chi phí xây dựng nhà xây thô của khu đất cần định giá, các loại chi phí hợp lý hợp lệ và đồng thời đảm bảo nguyên tắc giá bán nhà xây thô không ảnh hưởng đến phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá.

**** Chi phí nhà xây thô tính vào giá bán của dự án***

- Theo Công văn số 41/SXD-QHTT$_2$ ngày 04/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục nhà ở thuộc dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn, diện tích sàn xây dựng 131 căn nhà xây thô là 42.608,9m^2.

- Áp dụng đơn giá suất vốn đầu tư nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm (Mã 11130.03) là 7.988.000 đồng/m^2. Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3) là 1,024. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022 là 1,0387. Tỷ lệ xây thô là 55%.

Đơn giá xây dựng công trình nhà xây thô là:

= 7.988.000 đồng/m^2 /1,1 *x* 1,024 *x* 1,0387 *x* 55% = **4.248.317 đồng/m^2.**

Mức dự phòng yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư xây dựng là:

STT	Nội dung	Năm 1	Năm 2	Năm 3
I	**Công trình xây dựng (nhà xây thô)**			
	Mức dự phòng yếu tố trượt giá	5,19%	10,65%	16,39%

Khi chủ đầu tư xây dựng nhà thô để bán, ngoài chi phí nêu trên, chủ đầu tư sẽ còn phải tính thêm Lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư (14%) + dự phòng mức trượt giá công trình xây dựng nhà thô và tỷ lệ quảng cáo bán hàng.

Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng (có tính đến yếu tố tăng giá của giá chuyển nhượng), đơn vị tư vấn đề xuất ước tính theo chi phí, phân bổ theo tỷ lệ chi phí đầu tư và tỷ lệ bán hàng, cụ thể như sau:

STT	Công trình nhà ở	Đơn giá xây nhà thô (đồng/m^2 sàn)	Mức dự phòng trượt giá	Lợi nhuận nhà đầu tư	Chi phí quảng cáo, bán hàng =1/(1-1%-12%*1%)	Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng	Giá bán nhà xây thô (đồng/m^2 sàn)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)=(3)*[1+(4)+(5)+(4)*(5)]*(6)*(7)*
1	Năm bán hàng thứ nhất (tương đương năm thứ 2 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 40% nhà ở	4.248.317	5,19%	12%	1,011327	1,114300	5.640.341
2	Năm bán hàng thứ hai (tương đương năm thứ 3 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 30% nhà ở						
2.1	*10% doanh thu nhà ở thấp tầng được hình thành từ 10% chi phí năm thứ nhất*	*4.248.317*	*5,19%*	*12%*	*1,011327*	*1,241664*	*6.285.032*
2.2	*20% nhà ở thấp tầng năm thứ hai*	*4.248.317*	*16,65%*	*12%*	*1,011327*	*1,114300*	*5.933.107*
3	Năm bán hàng thứ ba (tương đương năm thứ 4 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 20% nhà ở	4.248.317	10,65%	12%	1,011327	1,241664	6.611.261
4	Năm bán hàng thứ ba (tương đương năm thứ 4 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 10% nhà ở	4.248.317	16,39%	12%	1,011327	1,241664	6.954.423

* Doanh thu dự kiến bán nhà thô:

STT	Công trình nhà ở	Giá bán nhà xây thô (đồng/m^2 sàn)	Diện tích nhà thô bán theo năm kinh doanh (m^2 sàn)	Doanh thu bán nhà xây thô (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5) = (3) x (4)*
1	Năm bán hàng thứ nhất (40%)	5.640.341	17.043,56	96.131.496.483
2	Năm bán hàng thứ hai (30%)		12.782,67	77.340.462.726

STT	Công trình nhà ở	Giá bán nhà xây thô (đồng/m^2 sàn)	Diện tích nhà thô bán theo năm kinh doanh (m^2 sàn)	Doanh thu bán nhà xây thô (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5) = (3) x (4)*
-	*10% nhà ở thấp tầng năm thứ nhất*	*6.285.032*	*4.260,89*	*26.779.831.633*
-	*20% nhà ở thấp tầng năm thứ hai*	*5.933.107*	*8.521,78*	*50.560.631.094*
3	Năm bán hàng thứ ba (20%)	6.611.261	8.521,78	56.339.711.228
4	Năm bán hàng thứ tư (10%)	6.954.423	4.260,89	29.632.029.662
	Cộng		**42.608,9**	**259.443.700.100**

Tổng doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của dự án chưa quy về thời điểm định giá là: **259.443.700.100 đồng.**

- Tỷ suất chiết khấu: 11,43%.

Ước tính tổng doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của khu đất cần định giá quy về thời điểm định giá là:

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	**259.443.700.100**	-	96.131.496.483	77.340.462.726	56.339.711.228	29.632.029.662
2	Tỷ suất chiết khấu	11,43%		$(1+11,43\%)^2$	$(1+11,43\%)^3$	$(1+11,43\%)^4$	$(1+11,43\%)^5$
3	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về hiện tại	**187.111.639.880**	-	77.421.475.171	55.898.528.385	36.543.159.592	17.248.476.731

Doanh thu bán nhà xây thô của khu đất cần định giá quy về thời điểm định giá là: **187.111.639.880 đồng.**

c/ Tổng doanh thu bán đất ở và nhà xây thô dự kiến của dự án:

STT	Doanh thu	Thành tiền (đồng)
1	Doanh thu bán đất ở	296.662.295.959
2	Doanh thu bán nhà xây thô	187.111.639.880
	Tổng doanh thu dự kiến của dự án	**483.773.935.839**

3.2. Ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất ở cần định giá

3.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng của khu đất cần định giá

a/ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Đơn giá đầu tư hạ tầng được áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị quy mô từ 20-50ha (mã 13300.04, Bảng 56, Chương III, Phần 2) là 896.100 đồng/m^2 (đã bao gồm 10% VAT, chi phí cần thiết để xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác) Hệ số vùng (vùng 3) là 0,988. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022 là 1,0575.

STT	Hạng mục	Quy mô (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)	(8)=(7)/1,1

+	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	106.922,7	896.100	0,988	1,0575	100.105.246.609	91.004.769.644

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho phần diện tích đất ở là: **60.501.233.222 đồng**. Chi tiết theo bảng dưới:

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ phân bổ	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất (Đất ở)	38.274,8	66,48%	60.501.342.789
2	Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất (Đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp)	19.297,3	33,52%	30.503.426.855
	Tổng cộng	**57.572,1**	**100%**	**91.004.769.644**

b/ Chi phí xây dựng nhà xây thô

- Diện tích sàn xây dựng nhà thô theo Công văn số 41/SXD-QHHT$_2$ ngày 04/2/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi hạng mục nhà ở thuộc dự án khu dân cư đô thị Bắc Phố Châu 1, huyện Hương Sơn là 42.608,9m^2.

- Đối với đơn giá xây dựng nhà liền kề: Áp dụng đơn giá suất vốn đầu tư nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm (Mã 11130.03) là 7.988.000 đồng/m^2. Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3) là 1,024. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022 là 1,0387. Tỷ lệ xây thô là 55%.

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022	Tỷ trọng xây thô	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)=(3)*(4)*(5)*(6)*(7)*	*(9) = (8)/1,1*
1	Chi phí xây dựng liền kề xây thô	42.608,9	7.988.000	1,024	1,0387	55%	199.117.725.477	181.016.114.070
TỔNG		**42.608,9**					**199.117.725.477**	**181.016.114.070**

c/ Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá

STT	Nội dung	Giá trị xây dựng (đồng)	Mức dự phòng do yếu tố trượt giá	Giá trị (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)=(3)*(4)*
1	**Dự phòng yếu tố trượt giá đối với xây dựng hạ tầng kỹ thuật**	**60.501.342.789**		**5.063.503.530**
+	Năm 1 (phân bổ 50%)	30.250.671.395	5,12%	1.547.459.447
+	Năm 2 (phân bổ 40%)	24.200.537.116	10,49%	2.539.262.787
+	Năm 3 (phân bổ 10%)	6.050.134.279	16,14%	976.781.297
2	**Dự phòng yếu tố trượt giá đối với xây dựng nhà xây thô**	**181.016.114.070**		**15.377.124.348**
+	Năm 1 (phân bổ 50%)	90.508.057.035	5,19%	4.697.877.547
+	Năm 2 (phân bổ 40%)	72.406.445.628	10,65%	7.711.681.103
+	Năm 3 (phân bổ 10%)	18.101.611.407	16,39%	2.967.565.698
TỔNG		**241.517.456.859**		**20.441.568.828**

d/ Chi phí đầu tư xây dựng công trình chưa quy về thời điểm định giá

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
a	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	60.501.342.789
a1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá hạ tầng kỹ thuật	5.063.503.530
b	Chi phí xây dựng nhà thô	181.016.114.070
b1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà thô	15.377.124.348
	Tổng cộng	**261.958.084.738**

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Thời gian xây dựng là 03 năm, với tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành quyết định giao đất; chi phí thực hiện dự án được quyết toán vào cuối các năm.

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 1 chưa quy về thời điểm định giá**	**127.004.065.424**	
a1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	30.250.671.395	50%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
b1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật	1.547.459.447	
c1	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	90.508.057.035	50%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô
d1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	4.697.877.547	
2	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 2 chưa quy về thời điểm định giá**	**106.857.926.634**	
a2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	24.200.537.116	40%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
b2	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật	2.539.262.787	
c2	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	72.406.445.628	40%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô
d2	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	7.711.681.103	
3	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 3 chưa quy về thời điểm định giá**	**28.096.092.681**	
a3	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	6.050.134.279	10%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
b3	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật	976.781.297	
c3	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	18.101.611.407	10%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô
d3	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	2.967.565.698	
	Tổng cộng	**261.958.084.738**	

- Tỷ lệ chiết khấu: 11,43%

Tổng chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm định giá là

$$= \frac{127.004.065.424}{(1 + 11,43\%)^1} + \frac{106.857.926.634}{(1 + 11,43\%)^2} + \frac{28.096.092.681}{(1 + 11,43\%)^3}$$

= **220.343.480.731 đồng.**

3.2.2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (G_{bh})

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% trên tổng doanh thu kinh doanh doanh thu bán đất và nhà xây thô quy về thời điểm định giá đất quy về thời điểm định giá đất:

G_{bh} = 1% *x* 483.773.935.839 đồng = **4.837.739.358 đồng**.

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

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính 12,0% tổng chi phí xây dựng công trình của dự án; chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá.

Gọi A là giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá

LN = 12% *x* (220.343.480.731 đồng + 4.837.739.358 đồng + A)

LN = 21.021.746.411 đồng + 12%A.

3.2.4. Tổng chi phí phát triển của khu đất ở cần định giá

CP = 220.343.480.731 đồng + 4.837.739.358 đồng + 21.021.746.411 đồng + 12%A

CP = 252.202.966.500 đồng + 12%A.

3.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 38.274,8m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

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

A = 483.773.935.839 đồng - (252.202.966.500 đồng + 12%A)

A = **206.759.794.052 đồng** *(Hai trăm lẻ sáu tỷ, bảy trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi tư nghìn, không trăm năm mươi hai đồng).*

Giá đất ở là:

= 206.759.794.052 đồng/38.274,8m²

= **5.401.982 đồng/m²** *(Năm triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng trên một mét vuông).*

3.4. Kết luận

Khu đất ở có diện tích 38.274,8m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **206.759.794.052 đồng** *(Hai trăm lẻ sáu tỷ, bảy trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi tư nghìn, không trăm năm mươi hai đồng).*

- Giá đất ở là: **5.401.982 đồng/m²** *(Năm triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng trên một mét vuông).*

4. Ước tính giá trị quyền sử đất của 19.297,3m² đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm

4.1. Ước tính doanh thu phát triển của khu đất cần định giá

Thông tin về các thửa đất quy hoạch để ước tính doanh thu: Theo Quyết định số Quyết định số 3669/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỷ lệ 1/500, diện tích sàn xây dựng, diện tích mặt bằng kinh doanh các công trình trung tâm thương mại, nhà thương mại dịch vụ hỗn hợp trong dự án với chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao tối đa cụ thể như sau:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch và giao đất (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng	Tầng cao tối đa	Tổng diện tích xây dựng (m²)	Diện tích mặt bằng kinh doanh (80% diện tích sàn xây dựng)
1	**Đất thương mại, dịch vụ**	**12.807,50**		**7.540,24**		**82.797,20**	**66.237,76**
+	*TM-01 (Khách sạn)*	9.019,20	50%	4.509,60	15	67.644,00	54.115,2
+	*TM-02 (TMDV)*	3.788,30	80%	3.030,64	5	15.153,20	12.122,6
2	***Đất hỗn hợp***	**6.489,80**		**4.218,37**		**37.965,33**	**30.372,3**
+	*HH-1 (Đất hỗn hợp 1)*	6.489,80	65%	4.218,37	9	37.965,33	30.372,3
	TỔNG	**19.297,3**		**11.758,6**		**120.762,5**	**90.610,0**

4.1.1 Ước tính doanh thu cho thuê mặt bằng của khu đất cần định giá

a/ Khảo sát, thu thập thông tin, đề xuất lựa chọn thửa đất đã làm thửa đất so sánh

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

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

c) Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và không bị giới hạn bởi địa giới hành chính của các đơn vị hành chính cấp xã, cấp huyện trong địa bàn hành chính cấp tỉnh. Trường hợp mở rộng phạm vi thu thập thông tin ngoài địa bàn hành chính cấp tỉnh, tổ chức thực hiện định giá đất phải giải

trình cụ thể lý do trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.".

- Căn cứ các thông tin về giá cho thuê mặt bằng kinh doanh tại địa bàn thị trấn Phố Châu (cũ) và khu vực lân cận đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế theo quy định của pháp luật trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá trở về trước đã thu thập được nêu tại mục 2 Phần VII tại Báo cáo này, các thông tin về giá cho thuê mặt bằng kinh doanh chọn làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá cho thuê mặt bằng của khu đất cần định giá như sau:

STT	Tài sản / Tiêu chí	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
I	**THÔNG TIN**	Thửa đất số 223 tờ bản đồ số 3; Khối 2, thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 07, TDP4 thị trấn Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ), tỉnh Hà Tĩnh	Thửa số 35, tờ bản đồ số 18 và thửa đất số 58, tờ bản đồ số 18, TDP 8, TT Đức Thọ, huyện Đức Thọ (nay là xã Đức Thọ, tỉnh Hà Tĩnh)
1	Mục đích sử dụng	Điểm kinh doanh cửa hàng thế giới sữa	Điểm kinh doanh cửa hàng thế giới sữa	Điểm giao dịch Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam
2	Vị trí tòa nhà	Số 34 Đường Nguyễn Tuấn Thiện, TT Phố Châu (cũ)	Đường Cầu chợ Thượng + Đê La Giang	Đường Yên Trung, Thị trấn Đức Thọ
3	Giao thông	Tiếp giáp đường Nguyễn Tuấn Thiện rộng khoảng 17m	Tiếp giáp đường Cầu chợ rộng khoảng 30m và đường La Giang rộng khoảng 10m	Tiếp giáp đường Yên Trung rộng khoảng 31m và đường rộng khoảng 18m
4	Đặc điểm tài sản sử dụng kinh doanh	Nhà 1 tầng, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn	Nhà 3 tầng cũ, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, chủ yếu sử dụng mặt bằng tầng 1 tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn	Nhà 1 tầng, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, chủ yếu sử dụng mặt bằng tầng 1 tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn
5	Đặc điểm dịch vụ	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài
6	Đặc điểm an ninh, môi trường, lợi thế kinh doanh	Tọa lạc tại vực trung tâm thị trấn Phố Châu (cũ), khu vực thoáng mát, an ninh trật tự tốt	Tọa lạc tại vực trung tâm thị trấn Đức Thọ (cũ), khu vực thoáng mát, an ninh trật tự tốt	Tọa lạc tại vực trung tâm thị trấn Đức Thọ (cũ), khu vực thoáng mát, an ninh trật tự tốt
7	Thời điểm cho thuê	Ngày 14/8/2018	Ngày 25/11/2019	Ngày 02/7/2020
8	Thời hạn thuê	10 năm (đến 14/8/2028)	10 năm (đến 25/11/2029)	5 năm (đến 02/7/2025)
9	Diện tích cho thuê	75,60	108,60	235,00
10	Đơn giá cho thuê tại thời điểm định giá (đồng/m²/tháng)	144.300	147.330	127.660
11	Nguồn thông tin	Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/8/2018	Hợp đồng thuê tài sản ngày 25/11/2019	Hợp đồng thuê nhà làm trụ sở làm việc ngày 14/5/2020

b/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá thuê mặt bằng tầng 1-4

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG*

STT	Tài sản / Tiêu chí	TSĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Đơn giá cho thuê** (đồng/m²/tháng)	**Chưa biết**	**144.300**	**147.330**	**127.660**

STT	Tài sản / Tiêu chí	TSĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
2	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**				
2.1	**Vị trí**	Tòa nhà thương mại dịch vụ thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh	Tiếp giáp đường Nguyễn Tuấn Thiện. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 450m; cách chợ Phố Châu khoảng khoảng 130m; cách khu đất định giá khoảng 900m	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường Đê la Giang. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 700m; cách chợ thị trấn Đức Thọ (cũ) khoảng 50m; cách khu đất định giá khoảng 21,2km	Tiếp giáp đường Yên Trung. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 700m; cách chợ thị trấn Đức Thọ (cũ) khoảng 1,3km; cách khu đất định giá khoảng 20,2km
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*120%*	*130%*	*130%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-16,67%*	*-23,08%*	*-23,08%*
	Mức điều chỉnh		*-24.050*	*-33.999*	*-29.460*
2.2	**Đặc điểm tài sản sử dụng kinh doanh**	Tòa văn phòng thương mại 5 tầng, 9 tầng và 15 tầng. Đầu tư mới đồng bộ hiện đại, sàn kinh doanh lớn phù hợp với các nhu cầu kinh doanh nhiều hình thức khác nhau, thuận lợi tạo mặt bằng kinh doanh thương mại tập trung, phục vụ nhiều nhu cầu của người dân (mua sắm, vui chơi giải trí, giáo dục, chăm sóc sức khỏe,...)	Nhà 1 tầng, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn	Nhà 3 tầng cũ, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, chủ yếu sử dụng mặt bằng tầng 1 tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn	Nhà 1 tầng, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, chủ yếu sử dụng mặt bằng tầng 1 tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh		*36.075*	*36.832*	*31.915*
2.3	**Đặc điểm dịch vụ**	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*16.033*	*16.370*	*14.184*
2.4	**Vị trí kinh doanh**	Tầng 1-4	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 1
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
2.5	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng,... được đầu tư đồng bộ	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng hoàn chỉnh	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng hoàn chỉnh	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

STT	Tài sản / Tiêu chí	TSĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
2.6	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Nằm trong khu dân cư mới, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thị trấn, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thị trấn, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thị trấn, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3	**Đơn giá cho thuê ước tính của TĐĐG theo từng TĐSS sau điều chỉnh** (đồng/m²/tháng)		**172.359**	**166.533**	**144.299**
	Đơn giá cho thuê ước tính của TĐĐG (đồng/m²/tháng) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**161.063**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh		-6,55%	-3,28%	11,62%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê mặt bằng của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là -6,55%; TĐSS2 là -3,28%; TĐSS3 là 11,62%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá giá thuê mặt bằng của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **161.063 đồng/m²/tháng.**

c/ Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá thuê mặt bằng tầng 5 trở lên

** Bảng tổng hợp phân tích, so sánh để xác định các yếu tố giống nhau, khác biệt và điều chỉnh các yếu tố của các TĐSS với TĐĐG:*

STT	Tài sản / Tiêu chí	TSĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	**Đơn giá cho thuê** (đồng/m²/tháng)	**Chưa biết**	**144.300**	**147.330**	**127.660**
2	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**				
2.1	**Vị trí**	Tòa nhà thương mại dịch vụ thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh	Tiếp giáp đường Nguyễn Tuấn Thiện. Cách UBND xã Hương Sơn khoảng 450m; cách chợ Phố Châu khoảng khoảng 130m; cách khu đất định giá khoảng 900m	Tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai và đường Đê la Giang. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 700m; cách chợ thị trấn Đức Thọ (cũ) khoảng 50m; cách khu đất định giá khoảng 21,2km	Tiếp giáp đường Yên Trung. Cách UBND xã Đức Thọ khoảng 700m; cách chợ thị trấn Đức Thọ (cũ) khoảng 1,3km; cách khu đất định giá khoảng 20,2km
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*120%*	*130%*	*130%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-16,67%*	*-23,08%*	*-23,08%*
	Mức điều chỉnh		*-24.050*	*-33.999*	*-29.460*

STT	Tài sản / Tiêu chí	TSĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
2.2	**Đặc điểm tài sản sử dụng kinh doanh**	Tòa văn phòng thương mại 5 tầng, 9 tầng và 15 tầng. Đầu tư mới đồng bộ hiện đại, sàn kinh doanh lớn phù hợp với các nhu cầu kinh doanh nhiều hình thức khác nhau, thuận lợi tạo mặt bằng kinh doanh thương mại tập trung, phục vụ nhiều nhu cầu của người dân (mua sắm, vui chơi giải trí, giáo dục, chăm sóc sức khỏe,...)	Nhà 1 tầng, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn	Nhà 3 tầng cũ, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, chủ yếu sử dụng mặt bằng tầng 1 tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn	Nhà 1 tầng, sàn kinh doanh nhỏ lẻ, chủ yếu sử dụng mặt bằng tầng 1 tiếp giáp đường giao thông chính của thị trấn
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*80%*	*80%*	*80%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*25,00%*	*25,00%*	*25,00%*
	Mức điều chỉnh		*36.075*	*36.832*	*31.915*
2.3	**Đặc điểm dịch vụ**	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài	Quy mô nhỏ lẻ, an ninh và dịch vụ phụ trợ khách khách hàng phải tự thuê ngoài
	Đánh giá		*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*	*Kém thuận lợi*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*90%*	*90%*	*90%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*11,11%*	*11,11%*	*11,11%*
	Mức điều chỉnh		*16.033*	*16.370*	*14.184*
2.4	**Vị trí kinh doanh**	Tầng 5 trở lên	Tầng 1	Tầng 1	Tầng 1
	Đánh giá		*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*	*Thuận lợi hơn*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*105%*	*105%*	*105%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*-4,76%*	*-4,76%*	*-4,76%*
	Mức điều chỉnh		*-6.871*	*-7.016*	*-6.079*
2.5	**Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện**	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng... được đầu tư đồng bộ	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng hoàn chỉnh	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng hoàn chỉnh	Hệ thống đường, công trình cấp thoát nước, đèn chiếu sáng hoàn chỉnh
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
2.6	**Hiện trạng môi trường, an ninh**	Nằm trong khu dân cư mới, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thị trấn, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thị trấn, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thị trấn, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt
	Đánh giá		*Tương đương*	*Tương đương*	*Tương đương*
	Tỷ lệ (%)	*100%*	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
3	**Đơn giá cho thuê ước tính của TĐĐG theo từng TĐSS sau điều chỉnh** (đồng/m^2/tháng)		**165.487**	**159.517**	**138.220**

STT	Tài sản / Tiêu chí	TSĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Đơn giá cho thuê ước tính của TĐĐG (đồng/m²/tháng) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	**154.408**			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh		-6,69%	-3,20%	11,71%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê mặt bằng của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là -6,69%; TĐSS2 là -3,2%; TĐSS3 là 11,71%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá giá thuê mặt bằng của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **154.408 đồng/m²/tháng.**

c/ Ước tính tổng doanh thu cho thuê mặt bằng của khu đất cần định giá

- Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định giao, cho thuê đất.

- Thời điểm bắt đầu kinh doanh: từ năm thứ 4 (sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng).

- Tỷ lệ lấp đầy tại xã Hương Sơn: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 65%.

- Doanh thu cho thuê mặt bằng của khu đất cần định giá cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
1	Doanh thu cho thuê mặt bằng 1 năm	181.696.038.720	đồng/năm	= [(1.1) x (1.2) + (1.3) x (1.4)] x (1.5)
1.1	Diện tích mặt bằng tầng 1-4	37.627,6	m²	80% diện tích sàn xây dựng
1.2	Giá cho thuê mặt bằng tầng 1-4	161.000	đồng/m²/tháng	
1.3	Diện tích mặt bằng tầng 5 trở lên	58.982,5	m²	80% diện tích sàn xây dựng
1.4	Giá cho thuê mặt bằng tầng 5 trở lên	154.000	đồng/m²/tháng	
1.5	Số tháng kinh doanh	12	tháng	
1.6	Hệ số lấp đầy			Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 (Sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025)
+	*Năm thứ nhất*	*40,0%*		
+	*Năm thứ hai*	*50,0%*		
+	*Năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án*	*65,0%*		
2	Chi phí vận hành hàng năm (Chi phí quản lý, tiền lương, điện nước, sửa chữa bảo dưỡng, ...)	18.169.603.872	đồng	= 10% Doanh thu hàng năm
3	Thu nhập ròng hàng năm từ kinh doanh thương mại	163.526.434.848		
4	Tỷ suất chiết khấu	11,43%		
5	Tốc độ tăng giá	3,64%		

d/ Doanh thu cho thuê mặt bằng quy về thời điểm định giá

Đơn vị tính: đồng

Năm	Doanh thu hoạt động kinh doanh cho thuê mặt bằng	Chi phí vận hành hàng năm	Thu nhập hàng năm	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
(1)	*(2)*	*(3) =10% *(2)*	*(4) = (2)-(3)*	*(5)*	*(6)=(5)*(4)*
1	-				
2	-				
3	-	-	-	0,7228	-
4	80.907.291.614	8.090.729.161	72.816.562.452	0,6486	47.230.402.937
5	104.815.396.285	10.481.539.629	94.333.856.657	0,5821	54.910.694.611
6	141.219.879.723	14.121.987.972	127.097.891.751	0,5224	66.393.500.012
7	146.360.283.345	14.636.028.335	131.724.255.011	0,4688	61.751.972.909
8	151.687.797.659	15.168.779.766	136.519.017.893	0,4207	57.434.931.996
9	157.209.233.494	15.720.923.349	141.488.310.144	0,3776	53.419.692.651
10	162.931.649.593	16.293.164.959	146.638.484.634	0,3388	49.685.156.119
11	168.862.361.638	16.886.236.164	151.976.125.474	0,3041	46.211.698.646
12	175.008.951.602	17.500.895.160	157.508.056.442	0,2729	42.981.068.363
13	181.379.277.440	18.137.927.744	163.241.349.696	0,2449	39.976.289.376
14	187.981.483.139	18.798.148.314	169.183.334.825	0,2198	37.181.572.565
15	194.824.009.125	19.482.400.913	175.341.608.213	0,1972	34.582.232.618
16	201.915.603.057	20.191.560.306	181.724.042.752	0,1770	32.164.610.864
17	209.265.331.009	20.926.533.101	188.338.797.908	0,1588	29.916.003.499
18	216.882.589.057	21.688.258.906	195.194.330.152	0,1425	27.824.594.837
19	224.777.115.299	22.477.711.530	202.299.403.769	0,1279	25.879.395.216
20	232.959.002.296	23.295.900.230	209.663.102.066	0,1148	24.070.183.255
21	241.438.709.979	24.143.870.998	217.294.838.981	0,1030	22.387.452.146
22	250.227.079.023	25.022.707.902	225.204.371.120	0,0925	20.822.359.691
23	259.335.344.699	25.933.534.470	233.401.810.229	0,0830	19.366.681.848
24	268.775.151.246	26.877.515.125	241.897.636.122	0,0745	18.012.769.512
25	278.558.566.751	27.855.856.675	250.702.710.076	0,0668	16.753.508.322
26	288.698.098.581	28.869.809.858	259.828.288.723	0,0600	15.582.281.275
27	299.206.709.370	29.920.670.937	269.286.038.433	0,0538	14.492.933.961
28	310.097.833.591	31.009.783.359	279.088.050.232	0,0483	13.479.742.222
29	321.385.394.733	32.138.539.473	289.246.855.260	0,0433	12.537.382.068
30	333.083.823.102	33.308.382.310	299.775.440.791	0,0389	11.660.901.710
31	345.208.074.263	34.520.807.426	310.687.266.836	0,0349	10.845.695.533
32	357.773.648.166	35.777.364.817	321.996.283.349	0,0313	10.087.479.898
33	370.796.608.959	37.079.660.896	333.716.948.063	0,0281	9.382.270.633
34	384.293.605.525	38.429.360.553	345.864.244.973	0,0252	8.726.362.096
35	398.281.892.766	39.828.189.277	358.453.703.490	0,0226	8.116.307.706
36	412.779.353.663	41.277.935.366	371.501.418.297	0,0203	7.548.901.827
37	427.804.522.136	42.780.452.214	385.024.069.923	0,0182	7.021.162.931
38	443.376.606.742	44.337.660.674	399.038.946.068	0,0164	6.530.317.923
39	459.515.515.227	45.951.551.523	413.563.963.705	0,0147	6.073.787.576
40	476.241.879.982	47.624.187.998	428.617.691.983	0,0132	5.649.172.972
41	493.577.084.413	49.357.708.441	444.219.375.972	0,0118	5.254.242.905
42	511.543.290.286	51.154.329.029	460.388.961.257	0,0106	4.886.922.145
43	530.163.466.052	53.016.346.605	477.147.119.447	0,0095	4.545.280.545
44	549.461.416.216	54.946.141.622	494.515.274.595	0,0085	4.227.522.890

Năm	Doanh thu hoạt động kinh doanh cho thuê mặt bằng	Chi phí vận hành hàng năm	Thu nhập hàng năm	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
45	569.461.811.767	56.946.181.177	512.515.630.590	0,0077	3.931.979.470
46	590.190.221.715	59.019.022.171	531.171.199.543	0,0069	3.657.097.301
47	611.673.145.785	61.167.314.579	550.505.831.207	0,0062	3.401.431.969
48	633.938.048.292	63.393.804.829	570.544.243.463	0,0055	3.163.640.037
49	657.013.393.250	65.701.339.325	591.312.053.925	0,0050	2.942.471.986
50	680.928.680.764	68.092.868.076	612.835.812.688	0,0045	2.736.765.652
TỔNG					**1.015.438.827.222**

Giá trị của việc khai thác kinh doanh cho thuê mặt bằng trong thời gian hoạt động (50 năm) quy về thời điểm định giá là: **1.015.438.827.222 đồng.**

4.1.2. Ước tính doanh thu từ trông giữ xe máy, xe ô tô của khu đất cần định giá

- Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ngày ban hành quyết định giao, cho thuê đất.

- Thời điểm bắt đầu kinh doanh: từ năm thứ 4 (sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng).

- Tỷ lệ lấp đầy tại xã Hương Sơn: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 50%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 65%.

- Bảng tổng hợp doanh thu, chi phí cho thuê gửi xe máy, xe ô tô:

STT	Nội dung	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
I	**Thông số tính toán doanh thu để xe**			
1	**Tổng diện tích để xe**	**6.031,0**	**m^2**	
1	Diện tích để xe theo tháng	3.015,5	**xe**	= (1)*50%
1.1	*Số lượng xe máy trông giữ theo tháng*	*503*	xe	*= DT trông giữ xe theo tháng/2/3*
1.2	*Số lượng xe ô tô trông giữ theo tháng*	*60*	xe	*= DT trông giữ xe theo tháng/2/25*
2	Diện tích để xe theo lượt	3.015,5	xe	= (1)*50%
2.1	*Số lượng xe máy trông giữ theo lượt*	*503*	*xe*	*= DT trông giữ xe theo lượt/2/3*
2.2	*Số lượng xe ô tô trông giữ theo lượt*	*60*	*xe*	*= DT trông giữ xe theo lượt/2/25*
2	Đơn giá trông giữ xe máy ban ngày	2.727	đồng/xe/lượt	Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 28/3/2017 về việc ban hành quy định giá dịch vụ trông giữ xe trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh
3	Đơn giá trông giữ xe máy theo tháng	81.818	đồng/xe/tháng	
4	Đơn giá trông giữ ô tô ban ngày	18.182	đồng/xe/lượt	
5	Đơn giá trông giữ ô tô theo tháng	545.455	đồng/xe/tháng	
6	Số lượt ban ngày	3	lượt	
8	Số tháng kinh doanh	12	tháng	
9	Số ngày kinh doanh trong năm	365	ngày	
10	Tỷ lệ lấp đầy			Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 (Sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025)
+	*Năm thứ nhất*	*40%*		
+	*Năm thứ hai*	*50%*		
+	*Năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án*	*65%*		
II	**Doanh thu trông giữ xe hàng năm**	**2.684.372.727**	**đồng**	

STT	Nội dung	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
2.1	Doanh thu trông giữ xe ô tô theo tháng	392.727.273	đồng	= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe ngày đêm theo tháng*Số tháng kinh doanh
2.2	Doanh thu trông giữ xe máy theo tháng	493.854.545	đồng	= Số lượng xe máy*đơn giá trông giữ xe ngày đêm theo tháng*Số tháng kinh doanh
2.3	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe ô tô theo lượt ban ngày	796.363.636	đồng	= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe theo lượt ban ngày*Số tháng kinh doanh*hệ Số lấp đầy
2.4	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe máy theo lượt ban ngày	1.001.427.273		= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe theo lượt ban đêm*Số tháng kinh doanh*hệ Số lấp đầy
III	**Chi phí vận hành hàng năm**	**134.218.636**	**đồng**	= 5% doanh thu trông xe
IV	**Thu nhập hàng năm của khu để xe**	**2.550.154.091**	**đồng**	= (II) - (III)
V	**Tỷ lệ chiết khấu**	11,43%	%	
VI	**Tốc độ tăng giá sau mỗi năm**	1,51%	%	

BẢNG TÍNH DOANH THU KINH DOANH TRÔNG GIỮ XE

Đơn vị tính: đồng

Năm	Doanh thu trông giữ xe hàng năm	Chi phí vận hành	Thu nhập hàng năm	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
(1)	*(2)*	*(3) =5% *(2)*	*(4) = (2)-(3)*	*(5)*	*(6)=(4)*(5)*
1					
2					
3					
4	1.123.128.098	56.156.405	1.066.971.693	0,6486	692.061.000
5	1.425.109.166	71.255.458	1.353.853.707	0,5821	788.063.269
6	1.880.616.808	94.030.840	1.786.585.968	0,5224	933.278.230
7	1.909.014.122	95.450.706	1.813.563.416	0,4688	850.193.603
8	1.937.840.235	96.892.012	1.840.948.223	0,4207	774.505.543
9	1.967.101.623	98.355.081	1.868.746.542	0,3776	705.555.574
10	1.996.804.857	99.840.243	1.896.964.614	0,3388	642.743.842
11	2.026.956.611	101.347.831	1.925.608.780	0,3041	585.523.893
12	2.057.563.655	102.878.183	1.954.685.473	0,2729	533.397.922
13	2.088.632.867	104.431.643	1.984.201.223	0,2449	485.912.438
14	2.120.171.223	106.008.561	2.014.162.662	0,2198	442.654.327
15	2.152.185.808	107.609.290	2.044.576.518	0,1972	403.247.247
16	2.184.683.814	109.234.191	2.075.449.623	0,1770	367.348.362
17	2.217.672.540	110.883.627	2.106.788.913	0,1588	334.645.358
18	2.251.159.395	112.557.970	2.138.601.425	0,1425	304.853.723
19	2.285.151.902	114.257.595	2.170.894.307	0,1279	277.714.272
20	2.319.657.696	115.982.885	2.203.674.811	0,1148	252.990.898
21	2.354.684.527	117.734.226	2.236.950.300	0,1030	230.468.510
22	2.390.240.263	119.512.013	2.270.728.250	0,0925	209.951.166
23	2.426.332.891	121.316.645	2.305.016.247	0,0830	191.260.369
24	2.462.970.518	123.148.526	2.339.821.992	0,0745	174.233.510

Năm	Doanh thu trông giữ xe hàng năm	Chi phí vận hành	Thu nhập hàng năm	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
25	2.500.161.373	125.008.069	2.375.153.304	0,0668	158.722.459
26	2.537.913.809	126.895.690	2.411.018.119	0,0600	144.592.272
27	2.576.236.308	128.811.815	2.447.424.492	0,0538	131.720.017
28	2.615.137.476	130.756.874	2.484.380.602	0,0483	119.993.708
29	2.654.626.052	132.731.303	2.521.894.749	0,0433	109.311.328
30	2.694.710.905	134.735.545	2.559.975.360	0,0389	99.579.942
31	2.735.401.040	136.770.052	2.598.630.988	0,0349	90.714.888
32	2.776.705.596	138.835.280	2.637.870.316	0,0313	82.639.040
33	2.818.633.850	140.931.693	2.677.702.158	0,0281	75.282.141
34	2.861.195.221	143.059.761	2.718.135.460	0,0252	68.580.186
35	2.904.399.269	145.219.963	2.759.179.306	0,0226	62.474.869
36	2.948.255.698	147.412.785	2.800.842.913	0,0203	56.913.075
37	2.992.774.359	149.638.718	2.843.135.641	0,0182	51.846.417
38	3.037.965.252	151.898.263	2.886.066.989	0,0164	47.230.816
39	3.083.838.527	154.191.926	2.929.646.601	0,0147	43.026.116
40	3.130.404.489	156.520.224	2.973.884.265	0,0132	39.195.738
41	3.177.673.597	158.883.680	3.018.789.917	0,0118	35.706.357
42	3.225.656.468	161.282.823	3.064.373.645	0,0106	32.527.616
43	3.274.363.881	163.718.194	3.110.645.687	0,0095	29.631.861
44	3.323.806.776	166.190.339	3.157.616.437	0,0085	26.993.900
45	3.373.996.258	168.699.813	3.205.296.445	0,0077	24.590.781
46	3.424.943.601	171.247.180	3.253.696.421	0,0069	22.401.599
47	3.476.660.250	173.833.012	3.302.827.237	0,0062	20.407.308
48	3.529.157.819	176.457.891	3.352.699.929	0,0055	18.590.558
49	3.582.448.103	179.122.405	3.403.325.697	0,0050	16.935.543
50	3.636.543.069	181.827.153	3.454.715.915	0,0045	15.427.864
	TỔNG				**11.805.639.457**

4.1.3. Tổng doanh thu của phần đất thương mại, dịch vụ quy về thời điểm định giá

STT	Nguồn doanh thu	**Thành tiền** (đồng)
1	Doanh thu kinh doanh cho thuê mặt bằng	1.015.438.827.222
2	Doanh thu từ trông giữ xe máy, ô tô	11.805.639.457
	Tổng doanh thu dự án	**1.027.244.466.679**

4.2. Ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất cần định giá

4.2.1. Ước tính chi phí xây dựng của khu đất cần định giá

a/ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Đơn giá đầu tư hạ tầng được áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng đô thị quy mô từ 20-50ha (mã 13300.04, Bảng 56, Chương III, Phần 2) là

896.100 đồng/m^2 (đã bao gồm 10% VAT, chi phí cần thiết để xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác) Hệ số vùng (vùng 3) là 0,988. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022 là 1,0575.

STT	Hạng mục	Quy mô (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023 so với Quý IV năm 2022	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)	(8)=(7)/1,1
+	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	106.922,7	896.100	0,988	1,0575	100.105.246.609	91.004.769.644

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho phần diện tích đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp là: **30.503.426.855 đồng**. Chi tiết theo bảng dưới:

STT	Hạng mục	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ phân bổ	Thành tiền (đồng)
1	Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất (Đất ở)	38.274,8	66,48%	60.501.342.789
2	Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất (Đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp)	19.297,3	33,52%	30.503.426.855
	Tổng cộng	**57.572,1**	**100%**	**91.004.769.644**

b/ Chi phí xây dựng công trình thương mại

- Đơn giá đầu tư xây dựng nhà thương mại dịch vụ 15 tầng áp dụng theo suất đầu tư xây dựng nhà Đa năng loại 10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm (mã 11270.04, Bảng 25, Chương I, Phần 2) là 10.501.000 đồng/m^2sàn (đã bao gồm 10% VAT, chi phí cần thiết để xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác).

- Đơn giá đầu tư xây dựng nhà thương mại dịch vụ 5 tầng áp dụng theo suất đầu tư xây dựng nhà Đa năng loại tầng ≤ 5 không có tầng hầm (mã 11270.01, Bảng 25, Chương I, Phần 2) là 7.560.000 đồng/m^2sàn (đã bao gồm 10% VAT, chi phí cần thiết để xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác).

- Đơn giá đầu tư xây dựng nhà thương mại dịch vụ hỗn hợp 9 tầng áp dụng theo suất đầu tư xây dựng nhà Đa năng loại 7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm (mã 11270.3, Bảng 25, Chương I, Phần 2) là 10.053.000 đồng/m^2sàn (đã bao gồm 10% VAT, chi phí cần thiết để xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác).

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Đơn giá theo suất vốn (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Q3-2023 so với Q4-2022	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (3)*(4)*(5)*(6)	(8) = (7)/1,1
1	Chi phí xây dựng thương mại dịch vụ (TMDV-1) 15 tầng	67.644,00	10.501.000	1,009	1,0387	744.491.945.239	676.810.859.308
2	Chi phí xây dựng thương mại dịch vụ (TMDV-2) 5 tầng	15.153,20	7.560.000	1,009	1,0387	120.067.706.487	109.152.460.443

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Đơn giá theo suất vốn (đồng/m^2)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Q3-2023 so với Q4-2022	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
3	Chi phí xây dựng công trình hỗn hợp (HH-1) 9 tầng	37.965,33	10.053.000	1,009	1,0387	400.021.123.995	363.655.567.268
TỔNG						**1.264.580.775.721**	**1.149.618.887.019**

c/ Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá

STT	Nội dung	Giá trị xây dựng (đồng)	Mức dự phòng do yếu tố trượt giá	Giá trị (đồng)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)=(3)*(4)*
1	**Dự phòng yếu tố trượt giá đối với xây dựng hạ tầng kỹ thuật**	**30.503.426.855**		**2.552.905.480**
+	Năm 1 (phân bổ 50%)	15.251.713.428	5,12%	780.194.519
+	Năm 2 (phân bổ 40%)	12.201.370.742	10,49%	1.280.239.630
+	Năm 3 (phân bổ 10%)	3.050.342.686	16,14%	492.471.331
2	**Dự phòng yếu tố trượt giá đối với xây dựng công trình thương mại, dịch vụ và công trình hỗn hợp thương mại**	**1.149.618.887.019**		**97.658.888.933**
+	Năm 1 (phân bổ 50%)	574.809.443.510	5,19%	29.835.845.194
+	Năm 2 (phân bổ 40%)	459.847.554.808	10,65%	48.976.270.939
+	Năm 3 (phân bổ 10%)	114.961.888.702	16,39%	18.846.772.800
TỔNG		**1.180.122.313.874**		**100.212.268.819**

d/ Chi phí đầu tư xây dựng công trình chưa quy về thời điểm định giá

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
a	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	30.503.426.855
a1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá hạ tầng kỹ thuật	2.552.905.480
b	Chi phí xây dựng công trình	1.149.618.887.019
b1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng công trình	97.658.888.933
	TỔNG	**1.280.334.108.287**

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Thời gian xây dựng là 03 năm, với tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành quyết định giao đất; chi phí thực hiện dự án được quyết toán vào cuối các năm.

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 1 chưa quy về thời điểm định giá**	**620.677.196.651**	
a1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	15.251.713.428	50%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
b1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật	780.194.519	
c1	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	574.809.443.510	50%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
d1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	29.835.845.194	
2	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 2 chưa quy về thời điểm định giá**	**522.305.436.118**	
a2	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	12.201.370.742	40%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
b2	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật	1.280.239.630	
c2	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	459.847.554.808	40%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô
d2	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	48.976.270.939	
3	**Chi phí đầu tư xây dựng năm 3 chưa quy về thời điểm định giá**	**137.351.475.518**	
a3	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	3.050.342.686	10%xChi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
b3	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng hạ tầng kỹ thuật	492.471.331	
c3	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	114.961.888.702	10%xChi phí xây dựng công trình nhà xây thô
d3	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá xây dựng nhà xây thô	18.846.772.800	
	Tổng cộng	**1.280.334.108.287**	

- Tỷ lệ chiết khấu: 11,43%

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

$$= \frac{620.677.196.651}{(1+11,43\%)^1} + \frac{522.305.436.118}{(1+11,43\%)^2} + \frac{137.351.475.518}{(1+11,43\%)^3}$$

= 1.076.932.304.598 đồng

4.2.2. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng (G_{bh})

Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% trên tổng doanh thu kinh doanh doanh thu cho thuê mặt bằng quy về thời điểm định giá đất:

G_{bh} = 1% *x* 1.015.438.827.222 đồng = **10.154.388.272 đồng.**

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

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính 12,0% tổng chi phí xây dựng công trình của dự án; chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng và giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá.

Gọi A là giá trị quyền sử dụng đất của khu đất cần định giá

LN = 12% *x* (1.076.932.304.598 đồng + 10.154.388.272 đồng + A)

LN = 130.450.403.144 đồng + 12%A.

4.2.4. Tổng chi phí phát triển của khu đất cần định giá

CP = 1.076.932.304.598 đồng + 10.154.388.272 đồng + 130.450.403144 đồng + 12%A

CP = 1.217.537.096.014 đồng + 12%A.

4.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 19.297,3m² đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

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

A = 1.027.244.466.679 đồng - (1.217.537.096.014 đồng + 12%A)

A = **- 169.904.133.335 đồng**.

4.4. Đánh giá và đề xuất

Căn cứ hồ sơ pháp lý của khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được, việc xây dựng phương án giá đất và ước tính giá đất cụ thể của khu đất cần định giá trên cơ sở các đánh giá đề xuất nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này. Tuy nhiên, kết quả ước tính giá trị thặng dư của khu đất cần định giá là giá trị âm.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

"1. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp thời điểm ban hành quyết định từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015.".

Căn cứ Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc ban hành bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và Quyết định số 30/2022/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2022 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất thương mại, dịch vụ của khu đất cần định giá áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định, cụ thể như sau:

STT	Tên đường	Diện tích (m^2)	Giá đất			Hệ số điều chỉnh giá đất	Thành tiền (đồng)
			Giá đất (đồng/m^2)	Hệ số phân lớp	Hệ số bám đường		
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*	*(5)*	*(6)*	*(7)*	*(8)=(3)*(4)*(5)*(6)*(7)*

STT	Tên đường	Diện tích (m^2)	Giá đất			Hệ số điều chỉnh giá đất	Thành tiền (đồng)
			Giá đất (đồng/m^2)	Hệ số phân lớp	Hệ số bám đường		
II	**Đất thương mại, dịch vụ** (bao gồm đất giao thông, cây xanh phục vụ thương mại dịch vụ)						
1	Lớp 1 bám đường Tống Tất Thắng: Từ đường Lê Lợi đến đất nhà văn hóa TDP 4	3.890,20	1.500.000	1,0	1,00	1,40	8.169.420.000
2	Lớp 3 bám Đường Lê Lợi: Từ hết đất ông Phượng đến hết đất hạt giao thông 4 - CT 474	3.679,42	3.900.000	0,3	1,00	1,20	5.165.905.680
3	Lớp 3 bám đường Lê Lợi: Từ ngã tư đường mòn Hồ Chí Minh đến hết đất ông Phượng	5.662,72	3.600.000	0,3	1,00	1,20	7.338.885.120
4	Lớp 2 bám đường Lê Lợi: Từ ngã tư đường mòn Hồ Chí Minh đến hết đất ông Phượng	6.051,50	3.600.000	0,4	1,00	1,20	10.456.992.000
5	Lớp 2 bám đường Lê Lợi: Từ hết đất ông Phượng đến hết đất hạt giao thông 4 - CT 474	2.352,31	3.900.000	0,4	1,00	1,20	4.403.524.320
6	Lớp 1 bám đường Lê Lợi: Từ hết đất ông Phượng đến hết đất hạt giao thông 4 - CT 474; bám 2 mặt đường có tên	2.053,68	3.900.000	1,0	1,20	1,20	11.533.466.880
7	Lớp 1 bám đường Lê Lợi: Từ hết đất ông Phượng đến hết đất hạt giao thông 4 - CT 474	1.746,03	3.900.000	1,0	1,00	1,20	8.171.420.400
8	Lớp 1 bám đường Lê Lợi: Từ ngã tư đường mòn Hồ Chí Minh đến hết đất ông Phượng	1.710,68	3.600.000	1,0	1,00	1,20	7.390.137.600
9	Lớp 1 bám đường Lê Lợi: Từ ngã tư đường mòn Hồ Chí Minh đến hết đất ông Phượng; bám hai mặt đường có tên	2.375,08	3.600.000	1,0	1,20	1,20	12.312.414.720
Giá đất trung bình		**29.521,62**	**2.538.552**				**74.942.166.720**

Trên cơ sở phương án xác định giá đất cụ thể của khu đất thuê trả tiền hàng năm và quy định nêu trên, đề xuất ước tính giá đất thương mại, dịch vụ của khu đất 19.297,3m^2 tại thời điểm 14/11/2023 được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh là: **2.538.552 đồng/m^2** *(Hai triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng trên một mét vuông).*

X. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp, khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được và kết hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định; Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đề xuất phương án giá đất như sau:

1. Khu đất ở có diện tích 38.271,8m^2 được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **206.759.794.052 đồng** *(Hai trăm lẻ sáu tỷ, bảy trăm năm mươi chín triệu, bảy trăm chín mươi tư nghìn, không trăm năm mươi hai đồng).*

- Giá đất ở là: **5.401.982 đồng/m²** *(Năm triệu, bốn trăm lẻ một nghìn, chín trăm tám mươi hai đồng trên một mét vuông).*

2. Khu đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp có diện tích 19.297,3m² được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá đất thương mại, dịch vụ là: **2.538.552 đồng/m²** *(Hai triệu, năm trăm ba mươi tám nghìn, năm trăm năm mươi hai đồng trên một mét vuông).*

XI. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

1. Mức giá trên là giá của khu đất ở có diện tích 38.271,8m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và khu đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp có diện tích 19.297,3m² được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn (nay là xã Hương Sơn), tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích sử dụng và thời điểm xác định giá nêu tại Báo cáo này.

2. Kết quả định giá đất được tính toán theo tài liệu, số liệu, thông tin về dự án do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp nêu trên đây. Khách hàng định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, hồ sơ và tính pháp lý đã cung cấp của khu đất định giá.

3. Kết quả định giá đất được ước tính tại thời điểm định giá đất trên cơ sở số liệu được cung cấp bởi một số cơ quan có thẩm quyền quản lý các lĩnh vực liên quan, các thông tin thu thập được và chính sách của Nhà nước có liên quan đã nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này. Tổ chức xác định giá đất không xem xét đánh giá các nguồn dữ liệu khác không được nêu tại Báo cáo này. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung đã nêu tại Báo cáo này. Trong trường hợp các chính sách thay đổi, thị trường có nhiều biến động sẽ làm kết quả định giá đất thay đổi.

4. Kết quả định giá đất được ước tính theo trên đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ tài sản tại thời điểm định giá, các thông tin thu thập được, các ý kiến và đề xuất đã nêu tại Báo cáo này. Khách hàng sử dụng kết quả có trách nhiệm xem xét các nội dung, các ý kiến và đề xuất đã nêu tại Báo cáo định giá đất này. Mọi sự thay đổi về đặc điểm pháp lý, hiện trạng hồ sơ cũng như các ý kiến và đề xuất đều làm kết quả định giá đất thay đổi.

5. Kết quả định giá đất được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu một số ý kiến tại

Thông báo số 744/HĐTĐ ngày 15/9/2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh; hồ sơ tài liệu (Công văn số 6622/SXD-HĐXD$_8$ ngày 11/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh; Công văn số 373/2025/CV-HNV/DA3 ngày 15/12/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản HANO-VID và Công văn 6999/SXD-HĐXD$_8$ ngày 29/12/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh) được Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Tĩnh gửi bổ sung.

6. Kết quả định giá đất được hoàn thiện trên cơ sở tiếp thu một số ý kiến, cập nhật số liệu, giả trình và hoàn thiện theo Thông báo số 16/TB-HĐTĐ ngày 30/3/2026; Thông báo số 32/TB-HĐTĐ ngày 14/6/2026 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

7. Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, hoàn thiện phương án giá đất báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án khu dân cư đô thị phía Bắc thị trấn Phố Châu, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Việc quyết định giá đất cụ thể của dự án phụ thuộc cơ quan có thẩm quyền. Không sử dụng kết quả định giá đất cho mục đích khác./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN	**GIÁM ĐỐC**
Nguyễn Trọng Lĩnh	**Trịnh Minh Cường**
Thẻ Thẩm định viên số: IV06189	*Thẻ thẩm định viên số: IX14.1067*