

SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HÀ TĨNH

Số 04 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh

Nội dung: Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án xác giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh).

Địa điểm: Phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh.

Tháng 06/2026



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: thamdinggia.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: 26062901/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày 29 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 43/2025/QH15 ngày 29/06/2024 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 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 07 năm 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;

Căn cứ Hợp đồng số 12/2025/HĐ/ĐGD-SNNMT ngày 08 tháng 08 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;

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 Thông báo số 523/TB-HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc bổ sung hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện giai đoạn 1 của dự án khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Văn bản 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 Văn bản số 1035/SNNMT-QLĐĐ ngày 11 tháng 02 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh về việc soát xét, xây dựng, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể một số dự án;

Căn cứ Thông báo số 17/TB-HĐTĐ ngày 31 ngày 3 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc bổ sung hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Giai đoạn 1 của Dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Thông báo số 30/TB-HĐTĐ ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Giai đoạn 1 của Dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;

Căn cứ Thông báo số 36/TB-HĐTĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Giai đoạn 1 của Dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;

Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã tiến hành xây dựng phương án định giá đất cụ thể 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, 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 đô thị Thạch

Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 03/06/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

3. Cơ sở định giá đất

- Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 21/04/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 29/03/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 26/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 26/07/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại một số dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/2025/GV-BCTT ngày 10/01/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Gia Vũ về việc báo cáo kết quả thẩm tra BCKTKT công trình "Đường dây và TBA cung cấp điện Khu đô thị Thạch Quý";

- Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 19/BCTT-HT ngày 04/06/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Văn bản số 3754/SXD-QLN₁ ngày 30/07/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh);

- Báo cáo thẩm tra số 26/BCTT-HT ngày 15/10/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (sửa lần 1);

- Văn bản số 5540/SXD-HĐXD₈ ngày 22/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Văn bản số 63/2025/CV-SKYLAND ngày 11/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Skyland-Group về việc cung cấp số liệu diện tích kinh doanh, diện tích phụ trợ của TTTM;

- Văn bản số 78/SCT-QLNL ngày 13/01/2026 của Sở Công thương tỉnh Hà Tĩnh về việc góp ý một số nội dung liên quan dự án khu đô thị Thạch Quý và dự án KDC A-OM-10, OM-11 tại thị trấn Đức Thọ;

- Báo cáo thẩm tra số 3/BCTT-HT ngày 07/02/2026 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (sửa lần 2);

- Văn bản số 798/SXD-HĐXD₈ ngày 11/02/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể dự án khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (lần 3).

4. Đặc điểm khu đất cần định giá

4.1. Vị trí khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1 với diện tích 88.415,6m² thuộc dự án Khu đô thị Thạch Quý có quy mô 101.863,55m² tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo tờ bản đồ đo đạc lập lại khu vực đất phục vụ giao đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 25/03/2025. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và khu đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp trường Ischool và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp khu nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.

4.2. Diện tích, hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất

Theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, tổng diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là: 88.415,6m², gồm các loại đất cụ thể sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	31.031,2	- 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.
2	Đất thương mại dịch vụ	8.024,0	- Hình thức giao đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất.
3	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	9.483,8	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.
4	Đất công trình xử lý chất thải	975,8	
5	Đất công trình giao thông	27.697,0	
6	Đất nhà ở xã hội	9.456,4	
7	Đất ở tái định cư	1.747,4	
	Tổng	88.415,6	

4.3. Thông tin về chỉ tiêu quy hoạch, yêu cầu về xây dựng công trình của khu đất cần định giá

Theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Chức năng đất	Diện tích quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	8.024,03	7,88	25 – 40	5	8.024,03
2	Đất ở	47.172,50	46,31			42.235,00
2.1	Đất ở biệt thự	10.747,23	10,55	65 – 68	3	8.276,10
2.2	Đất ở liền kề	25.221,47	24,76	70 – 85	5	22.755,10
2.3	Đất ở tái định cư	1.747,44	1,72	70 – 85	5	1.747,40
2.4	Đất nhà ở xã hội	9.456,36	9,28	40 -50	12	9.456,40
3	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	11.576,11	11,36	-	-	9.483,80
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	975,77	0,96	-	-	975,80
5	Đất giao thông	34.115,14	33,49	-	-	27.697,00

STT	Chức năng đất	Diện tích quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
5.1	Đất đường	32.539,93	31,94	-	-	26.121,70
5.2	Đất bãi đỗ xe	1.575,21	1,55	-	-	1.575,30
	Tổng cộng	101.863,55				88.415,6

- Chỉ tiêu quy hoạch các tuyến giao thông tại dự án:

+ Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m);

+ Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m);

+ Đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m);

+ Đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m);

4.4. Yêu cầu về xây dựng công trình trong dự án

- Tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 26/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, nội dung về quy mô đầu tư của dự án:

“Xây dựng khu dân cư với hạ tầng đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/01/2022.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hình thức phân lô, bán nền;

+ Bán căn liền kề xây thô hoàn thiện ngoại thất;

+ Đầu tư khối văn phòng, dịch vụ thương mại; chuyển nhượng, cho thuê đối với các Nhà đầu tư thứ cấp;

+ Phân đất nhà ở xã hội (thấp tầng hoặc cao tầng) thực hiện theo đúng quy định của pháp luật sau khi được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết.”.

- Theo nội dung tại Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 26/07/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại một số dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh:

“2. Dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh:

a. Thông tin về dự án: Dự án khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 21/4/2022

b. Các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở gồm 182 lô đất như sau:

...

c. Đối với các lô đất ở còn lại (54 lô): Nhà đầu tư không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

(Vị trí các lô đất theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/01/2022). ”.

- Theo Công văn số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh. Diện tích sàn xây dựng 54 căn liền kề xây thô là 21.687,08m², diện tích sàn xây dựng của công trình thương mại là 12.155,2m² (chi tiết theo Báo cáo kèm theo).

- Theo trích đo chỉnh lý bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/1000 do Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 25/03/2025 và bản đồ quy hoạch phân lô được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, vị trí 54 thửa đất xây dựng nhà thô và khu đất thương mại dịch vụ đều nằm trong diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1.

4.5. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, khu đất trống chưa có đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

4.6. Giá đất trong bảng giá

Theo 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 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/06/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau:

STT	Tên đường	Giá đất (đồng/m ²)
I	Đất ở (khối phố Tân Quý, phường Thạch Quý (nay thuộc phường Thành Sen)	
	Lớp 1 băm đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥ 15 m đến <18m	8.500.000

II	Đất thương mại và dịch vụ (thuộc khối phố Trung Quý, phường Thạch Quý (nay thuộc phường Thành Sen); bao gồm đất giao thông phục vụ thương mại dịch vụ)	
	Lớp 1 bóm đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥ 7 m đến <12 m	3.710.000

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 ở bình quân của dự án là: 3.426.394 đồng/m². Giá đất thương mại dịch vụ bình quân của dự án là: 2.149.228 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. Khu đất ở có diện tích 31.031,2m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **471.795.873.234 đồng** (Bốn trăm bảy mươi một tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi sáu đồng).

- Giá đất ở là: **15.203.920 đồng/m²** (Mười lăm triệu, hai trăm lẻ ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng trên một mét vuông).

2. Khu đất thương mại dịch vụ có diện tích 8.024,0m² được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ là: **41.148.896.601 đồng** (Bốn mươi một tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm lẻ một đồng).

- Giá đất thương mại dịch vụ là: **5.128.227 đồng/m²** (Năm triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi bảy đồng trên một mét vuông).

* Chi tiết tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất kèm theo Chứng thư định giá đất này.

7. Điều kiện ràng buộc

7.1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 03/06/2025 của khu đất ở có diện tích 31.031,2m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và khu đất thương mại dịch vụ có diện tích 8.024m² được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), 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 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 tại Mục 3 Chứng thư định giá đất này. 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 kèm theo 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 theo Chứng thư định giá đất. 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.

7.4. 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 và các đề xuất đã nêu tại Báo cáo thuyết minh phương án giá đất kèm theo 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 thuyết minh phương án giá đất. 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 tại Thông báo số 523/TB-HĐTĐ ngày 31/12/2025, Thông báo số 17/TB-HĐTĐ ngày 31/3/2026, Thông báo số 30/TB-HĐTĐ ngày 03/6/2026, Thông báo số 36/TB-HĐTĐ ngày 29/6/2026 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, 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 đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/06/2025 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

Nguyễn Trọng Lĩnh

Thẻ thẩm định viên số: IV06189

GIÁM ĐỐC



Trịnh Minh Cường

Thẻ thẩm định viên số: IX14.1067



BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

**Dự án: Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh,
tỉnh Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh)**

Hà Nội, ngày 29 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 26062901/CT-ĐGD ngày 29/6/2026)

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: **Phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh**

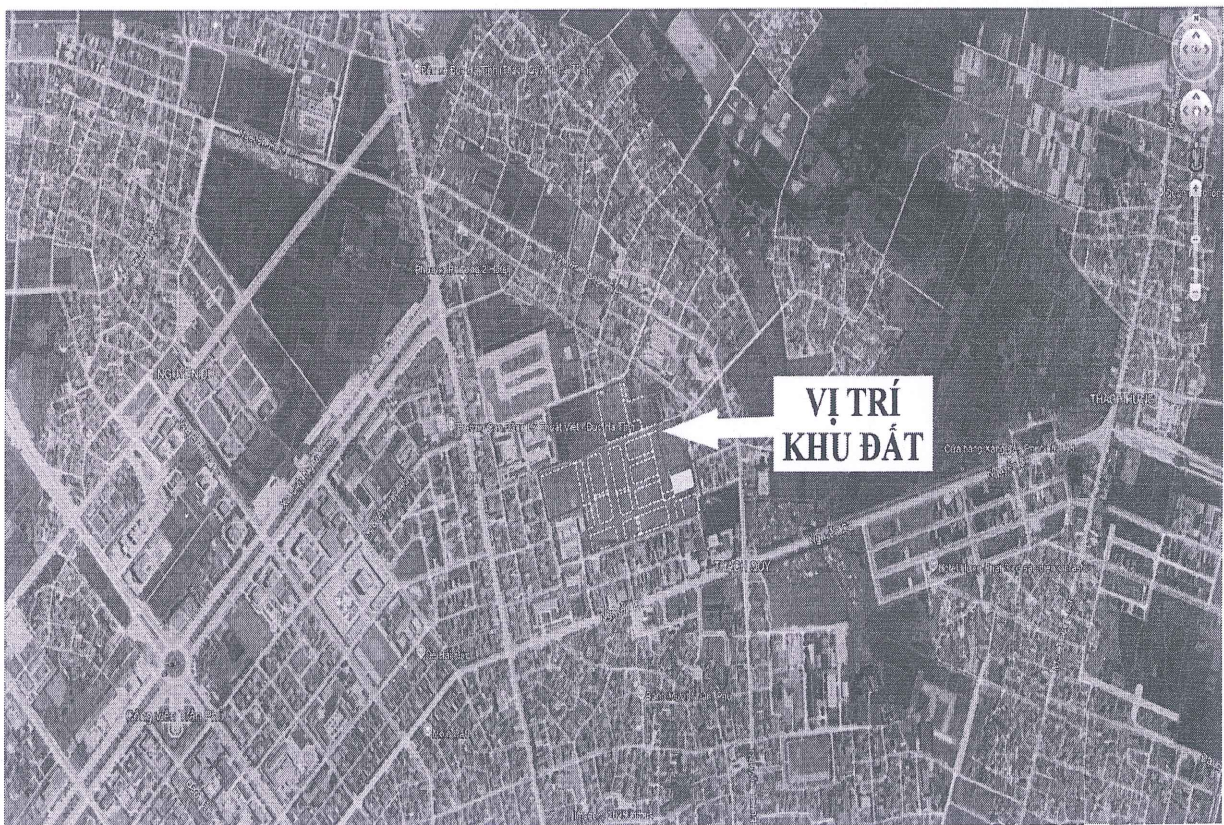
Mục đích định giá: **Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, báo cáo Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh**

Thời điểm định giá: **Ngày 03/6/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).**

I. THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1 với diện tích 88.415,6m² thuộc dự án Khu đô thị Thạch Quý có quy mô 101.863,55m² tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo tờ bản đồ đo đạc lập lại khu vực đất phục vụ giao đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 25/3/2025. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và khu đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp trường Ischool và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây: Giáp khu nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.



(Vị trí khu đất cần định giá)

II. MỤC ĐÍCH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, 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 đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen) tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Ngày 03/6/2025 (thời điểm ban hành Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 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 văn bản 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 văn bản khác có liên quan

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- 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 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;
- Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về bảng giá đất năm 2020 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 61/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh;
- 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;
- Văn bản số 2889/SXD-QLN₂ 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;
- Văn bản số 378/CTK-KT ngày 16/9/2024 của Cục Thống kê tỉnh Hà Tĩnh về việc cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể;
- Văn bản 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;
- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Tĩnh: Số 8449/NHNo.HT-KH.&QLRR ngày 20/9/2024; Số 4956/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 05/11/2024; Số 320/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 20/1/2025; Số 1457/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 24/4/2025;
- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh II: Số 4065/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 23/9/2024; Số 4775/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 06/11/2024; Số 369/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 21/1/2024; Số 1899/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 28/4/2025;
- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 2546/VCB-HTI-KT ngày 26/9/2024; Số 3199/VCB-HTI-KT ngày 05/11/2024; Số 191/VCB-HTI-KT ngày 21/1/2024; Số 1272/VCB-HTI-KT ngày 24/4/2025;
- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Tĩnh: Số 637/VCB-BHT-KT ngày 26/9/2024; Số 727/VCB.BHT ngày 06/11/2024; Số 167/VCB.BHT ngày 26/3/2025; Số 226/VCB.BHT ngày 25/4/2025;
- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 1439/BC-BIDV.HTI ngày 05/11/2024; số 442/BC-BIDV.HTI-KHTC ngày 26/3/2025; Số 573/BC-BIDV.HTI ngày 28/4/2025;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam
- Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 673/TB-NHCT-HAT ngày 27/9/2024; Số 871/TB-NHCT-HAT ngày 05/12/2024; Số 35/TB-NHCT-HAT ngày 22/1/2025; Số 166/CV-HAT ngày 26/4/2025;
- Niên giám thống kê tỉnh Hà Tĩnh năm 2022, năm 2023, năm 2024;
- Thông báo số 523/TB-HĐTĐ ngày 31/12/2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc bổ sung hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện giai đoạn 1 của dự án khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;
- Văn bản 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;
- Văn bản số 1035/SNNMT-QLĐĐ ngày 11/2/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh về việc soát xét, xây dựng, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể một số dự án;
- Hợp đồng số 12/2025/HĐ/ĐGD-SNNMT ngày 08 tháng 08 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;
- Thông báo số 17/TB-HĐTĐ ngày 31/3/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc bổ sung hồ sơ thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Giai đoạn 1 của Dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;
- Thông báo số 30/TB-HĐTĐ ngày 03/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Giai đoạn 1 của Dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;
- Thông báo số 36/TB-HĐTĐ ngày 29/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể khu đất thực hiện Giai đoạn 1 của Dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh;

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

- Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 21/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 29/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 26/1/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại một số dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

- Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 01/2025/GV-BCTT ngày 10/1/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Gia Vũ về việc báo cáo kết quả thẩm tra BCKTKT công trình "Đường dây và TBA cung cấp điện Khu đô thị Thạch Quý";

- Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo kết quả thẩm tra số 19/BCTT-HT ngày 04/6/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng dự án Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Văn bản số 3754/SXD-QLN₁ ngày 30/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh);

- Báo cáo thẩm tra số 26/BCTT-HT ngày 15/10/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (sửa lần 1);

- Văn bản số 5540/SXD-HĐXD₈ ngày 22/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh;

- Văn bản số 63/2025/CV-SKYLAND ngày 11/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Skyland-Group về việc cung cấp số liệu diện tích kinh doanh, diện tích phụ trợ của TTTM;

- Văn bản số 78/SCT-QLNL ngày 13/1/2026 của Sở Công thương tỉnh Hà Tĩnh về việc góp ý một số nội dung liên quan dự án khu đô thị Thạch Quý và dự án KDC A-OM-10, OM-11 tại thị trấn Đức Thọ;

- Báo cáo thẩm tra số 3/BCTT-HT ngày 07/2/2026 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (sửa lần 2);

- Văn bản số 798/SXD-HĐXD₈ ngày 11/2/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể dự án khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (lần 3).

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

Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị 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; Văn bản 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 nội dung chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tĩnh tại Văn bản số 8235/UBND-TH5 ngày 24/10/2025 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 15/8/2025 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 448/QĐ-SNNMT ngày 24/7/2025 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường và Hợp đồng số 12/2025/HĐĐGD-SNNMT ngày 08/8/2025 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, diện tích, hình thức, mục đích và thời gian sử dụng đất của khu đất cần định giá

Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1 với diện tích 88.415,6m² thuộc dự án Khu đô thị Thạch Quý có quy mô 101.863,55m² tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh. Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo tờ bản đồ đo đạc lập lại khu vực đất phục vụ giao đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 25/3/2025. Ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và khu đất nông nghiệp;
- Phía Nam: Giáp trường Ischool và khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây: Giáp khu nông nghiệp và khu dân cư hiện trạng.

b/ Diện tích, hình thức, mục đích và thời hạn sử dụng đất

Theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, tổng diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất là: 88.415,6m², cụ thể như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
1	Đất ở tại đô thị	31.031,2	- 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.
2	Đất thương mại dịch vụ	8.024,0	- Hình thức giao đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; - Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất.
3	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	9.483,8	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; - Thời hạn sử dụng: Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt và tiến độ dự án, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.
4	Đất công trình xử lý chất thải	975,8	
5	Đất công trình giao thông	27.697,0	
6	Đất nhà ở xã hội	9.456,4	
7	Đất ở tái định cư	1.747,4	
	Tổng	88.415,6	

2. Thông tin về chỉ tiêu quy hoạch, yêu cầu về xây dựng công trình của khu đất cần định giá

a/ Thông tin chỉ tiêu quy hoạch

Theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

- Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Chức năng đất	Diện tích quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	8.024,03	7,88	25 – 40	5	8.024,00
2	Đất ở	47.172,50	46,31			42.235,00
2.1	Đất ở biệt thự	10.747,23	10,55	65 – 68	3	8.276,10
2.2	Đất ở liền kề	25.221,47	24,76	70 – 85	5	22.755,10
2.3	Đất ở tái định cư	1.747,44	1,72	70 – 85	5	1.747,40
2.4	Đất nhà ở xã hội	9.456,36	9,28	40 -50	12	9.456,40
3	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	11.576,11	11,36	-	-	9.483,80
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	975,77	0,96	-	-	975,80
5	Đất giao thông	34.115,14	33,49	-	-	27.697,00

STT	Chức năng đất	Diện tích quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
5.1	Đất đường	32.539,93	31,94	-	-	26.121,70
5.2	Đất bãi đỗ xe	1.575,21	1,55	-	-	1.575,30
	Tổng cộng	101.863,55				88.415,6

- Chỉ tiêu quy hoạch các tuyến giao thông tại dự án:

- + Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);
- + Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m);
- + Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m);
- + Đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m);
- + Đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m);

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình trong dự án

- Theo Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại một số dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh:

"2. Dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh:

a. Thông tin về dự án: Dự án khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 21/4/2022

b. Các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở gồm 182 lô đất như sau:

- Các lô đất ở thuộc liên kề LK1 (từ lô số LK1- 01 đến lô số LK1-13).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK2 (từ lô số LK2- 12 đến lô số LK2-23).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK3 (từ lô số LK3- 08 đến lô số LK3-15).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK4 (từ lô số LK4- 01 đến lô số LK4-08 và lô số LK4-13 đến lô số LK4-20).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK5 (từ lô số LK5- 01 đến lô số LK5-13).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK6 (từ lô số LK6- 01 đến lô số LK6- 6).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK7 (từ lô số LK7- 01 đến lô số LK7- 18).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK8 (từ lô số LK8- 01 đến lô số LK8- 16).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK9 (từ lô số LK9- 05 đến lô số LK9-10).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK10 (từ lô số LK10- 01 đến lô số LK10-09 và lô số LK10-15 đến lô số LK10-23).

- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT1 (từ lô số BT1-1 đến lô số BT1-12).
- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT2 (từ lô số BT2-1 đến lô số BT2-10).
- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT3 (từ lô số BT3-1 đến lô số BT3-10).
- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT4 (từ lô số BT4-1 đến lô số BT4-12).
- Các lô đất ở thuộc tái định cư TĐC (từ lô số TĐC-1 đến lô số TĐC-12).

c. Đối với các lô đất ở còn lại (54 lô): Nhà đầu tư không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

(Vị trí các lô đất theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022). ”.

- Theo Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với 54 căn nhà xây thô 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 (m ²)
I	LK-2	1.655,20		1.312,86		4.513,31
1	LK2-1	155,20	78,5%	121,86	3 tầng + 1 tum	434,01
2	LK2-2	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
3	LK2-3	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
4	LK2-4	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
5	LK2-5	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
6	LK2-6	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
7	LK2-7	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
8	LK2-8	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
9	LK2-9	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
10	LK2-10	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
11	LK2-11	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	418,73
II	LK-3	1.079,58		847,09		2.923,30
12	LK3-1	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	418,73
13	LK3-2	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
14	LK3-3	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
15	LK3-4	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
16	LK3-5	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
17	LK3-6	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
18	LK3-7	179,58	73,8%	132,49	3 tầng + 1 tum	470,92
III	LK-4	631,40		481,45		1.679,28
19	LK4-9	175,67	71,5%	125,57	3 tầng + 1 tum	443,02
20	LK4-10	145,66	79,0%	115,10	3 tầng + 1 tum	396,76
21	LK4-11	144,20	79,8%	115,10	3 tầng + 1 tum	396,76
22	LK4-12	165,87	75,8%	125,68	3 tầng + 1 tum	442,74

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 (m ²)
IV	LK-5	1.653,64		1.312,03		4.524,97
23	LK5-14	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	380,93
24	LK5-15	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
25	LK5-16	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
26	LK5-17	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
27	LK5-18	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
28	LK5-19	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
29	LK5-20	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
30	LK5-21	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
31	LK5-22	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
32	LK5-23	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
33	LK5-24	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
34	LK5-25	168,64	74,5%	125,68	3 tầng + 1 tum	442,74
V	LK-6	805,56		645,52		2.237,06
35	LK6-7	130,56	81,4%	106,27	3 tầng + 1 tum	375,61
36	LK6-8	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
37	LK6-9	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
38	LK6-10	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
39	LK6-11	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
40	LK6-12	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	380,93
VI	LK-9	655,61		472,68		1.645,53
41	LK9-1	182,98	71,8%	131,30	3 tầng + 1 tum	462,53
42	LK9-2	146,49	73,6%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
43	LK9-3	147,33	73,2%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
44	LK9-4	178,81	70,3%	125,68	3 tầng + 1 tum	442,74
VII	LK-10	748,84		594,46		2.065,85
45	LK10-10	149,44	79,8%	119,30	3 tầng + 1 tum	425,27
46	LK10-11	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
47	LK10-12	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
48	LK10-13	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
49	LK10-14	149,40	78,9%	117,86	3 tầng + 1 tum	420,39
VIII	LK-11	761,90		601,92		2.091,78
50	LK11-1	159,43	77,7%	123,90	3 tầng + 1 tum	441,48
51	LK11-2	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	412,73
52	LK11-3	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	412,73
53	LK11-4	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	412,73
54	LK11-5	152,47	79,2%	120,72	3 tầng + 1 tum	430,11
	Tổng	7.991,73		6.268,01		21.681,08

- Theo Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh và hồ sơ bản vẽ thi công đã được thẩm tra, thông số diện tích xây dựng của công trình trung tâm

thương mại cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Số lượng
1	Diện tích đất trung tâm thương mại	8.024,3 m ²
2	Mật độ xây dựng	37,88%
3	Diện tích xây dựng	3.040,0 m ²
4	Số tầng	4 tầng + tum
5	Tổng diện tích sàn xây dựng	12.155,2 m ²

3. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá, khu đất trống chưa có đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

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 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 08/2024/QĐ-UBND ngày 04/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh). Khu đất cần định giá có vị trí tiếp giáp cụ thể như sau:

STT	Tên đường	Giá đất (đồng/m ²)
I	Đất ở (khối phố Tân Quý, phường Thạch Quý (nay thuộc phường Thành Sen))	
	Lớp 1 bóm đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥ 15 m đến <18 m	8.500.000
II	Đất thương mại và dịch vụ (thuộc khối phố Trung Quý, phường Thạch Quý (nay thuộc phường Thành Sen); bao gồm đất giao thông phục vụ thương mại dịch vụ)	
	Lớp 1 bóm đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥ 7 m đến <12 m	3.710.000

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 19/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh. Giá đất ở bình quân của dự án là: 3.426.394 đồng/m². Giá đất thương mại dịch vụ bình quân của dự án là: 2.149.228 đồng/m².

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

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

“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. ”.

- Theo quy định 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, Tổ chức xác định giá đất tổng hợp, đề xuất các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như sau:

- Vị trí, địa điểm của khu đất: Nằm trong khu vực dân cư đông đúc. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,4km.

- Điều kiện về giao thông: Các thửa đất ở của dự án tiếp giáp các đường quy hoạch cụ thể như sau:

- + Đường quy hoạch rộng 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);
- + Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m);
- + Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m);
- + Đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m);
- + Đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m);

+ Kết cấu đường nhựa.

- 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 liền kề tiêu chuẩn có diện tích từ 114,4m² đến 200m². Các thửa đất biệt thự tiêu chuẩn có diện tích từ 219m² đến 267,5m²; 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 4,25 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 85%; chiều cao công trình tối đa là 5 tầng;

+ Đất ở biệt thự: Hệ số sử dụng đất là 2,04 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 68%; chiều cao công trình tối đa là 3 tầng;

+ Đất thương mại dịch vụ: Hệ số sử dụng đất là 2,0 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 40%.

- Hiện trạng môi trường, an ninh môi trường: Khu vực dân cư đông đúc, 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, quy định 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 Văn bản 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 đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh)). Ngày 06/11/2025, Văn phòng Đăng ký Đất đai đã có Văn bản số 2521/VPĐK-TTLT phản hồi khẳng định hiện cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh không có các thông tin cần theo yêu cầu.

- Ngày 07/10/2025, Tổ chức xác định giá đất đã có Văn bản số 124/CV-PKVAC gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Hà Tĩnh về việc đề nghị phối hợp cung cấp thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã, phường. Ngày 12/11/2025, Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố

Hà Tĩnh đã có Văn bản số 1562/CV-VPĐK 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 các phường trong khoảng thời gian từ ngày 16/5/2023 đến 16/5/2025. Thông tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Trần Phú (nay thuộc phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh); xã Tân Lâm Hương, xã Thạch Đài, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Hà Huy Tập, tỉnh Hà Tĩnh) và các khu vực lân cận đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian 24 tính tháng đến thời điểm định giá, 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 theo hợp đồng (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
I Phường Nguyễn Du (cũ)							
1	71	17	135,0	Tổ dân phố 2, phường Nguyễn Du	500.000.000	3.703.704	15/8/2023
2	18	17	135,0	Tổ dân phố 1, phường Nguyễn Du	1.250.000.000	9.259.259	13/10/2023
3	91	17	181,8	Tổ dân phố 1, phường Nguyễn Du	1.220.000.000	6.710.671	27/10/2023
4	147	17	135,0	Tổ dân phố 1, phường Nguyễn Du	800.000.000	5.925.926	17/1/2024
5	136	17	181,8	Tổ dân phố 1, phường Nguyễn Du	1.836.000.000	10.099.010	05/7/2024
6	129	17	150,0	Tổ dân phố 1, phường Nguyễn Du	1.500.000.000	10.000.000	24/12/2024
7	56	17	181,8	Tổ dân phố 1, phường Nguyễn Du	1.200.000.000	6.600.660	11/3/2025
8	26	17	194,0	Tổ dân phố 1, phường Nguyễn Du	1.460.000.000	7.525.773	19/3/2025
II Phường Thạch Quý (cũ)							
1	598	9	114,0	TDP Đông Quý, phường Thạch Quý	400.000.000	3.508.772	07/1/2025
2	596	9	136,1	TDP Đông Quý, phường Thạch Quý	476.000.000	3.497.428	7/1/2025
3	597	9	133,5	TDP Đông Quý, phường Thạch Quý	467.000.000	3.498.127	7/1/2025
4	558	9	165,8	Khối phố Trung Quý, phường Thạch Quý	915.000.000	5.518.697	13/1/2025
5	788	8	100,7	TDP Bắc Quý, phường Thạch Quý	403.000.000	4.001.986	14/3/2025
6	609	10	99,5	TDP Đông Quý, phường Thạch Quý	50.000.000	502.513	2/4/2025
III Xã Thạch Hưng (cũ)							
1	185	16	155,5	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	730.000.000	4.694.534	19/6/2024
2	410	16	150,0	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	1.050.000.000	7.000.000	10/1/2025
3	246	15	150,0	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	950.000.000	6.333.333	23/4/2025
4	739	16	152,0	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	395.000.000	2.598.684	5/1/2025
5	544	16	194,0	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	630.000.000	3.247.423	11/3/2024
6	646	16	155,5	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	620.000.000	3.987.138	5/6/2025

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Địa chỉ thửa đất	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở theo hợp đồng (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
7	183	15	150,0	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	410.000.000	2.733.333	25/3/2024
8	284	15	300,0	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	1.100.000.000	3.666.667	25/3/2024
9	712	16	168,0	thôn Hòa, xã Thạch Hưng	450.000.000	2.678.571	3/1/2024

(Nguồn thông tin: Văn bản số 1562/CV-VPĐK ngày 12/11/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Hà Tĩnh về việc phối hợp cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn).

- 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 phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen) và các khu vực lân cận trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, cụ thể như sau:

STT	Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất	Lô đất	Diện tích (m ²)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m ²)	Mức giá thấp nhất (đồng/m ²)	Mức giá cao nhất (đồng/m ²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định
I	Năm 2023 (từ ngày 03/6/2023)								
1	Khu dân cư tổ dân phố 4,7, phường Hà Huy Tập	34	6.113,4	71.711.902.800	11.825.646	8.360.000	16.115.833	1791/QĐ-UBND 2222/QĐ-UBND	27/7/2023 20/9/2023
2	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	89	19.180,1	238.149.825.500	12.377.353	6.324.949	22.484.225	1830/QĐ-UBND 1846/QĐ-UBND 1914/QĐ-UBND 2755/QĐ-UBND 2075/QĐ-UBND 2221/QĐ-UBND 2342/QĐ-UBND	04/8/2023 07/8/2023 10/8/2023 28/8/2023 20/9/2023 29/9/2023 08/11/2023
3	Hạ tầng khu dân cư xen dăm tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	10	1.600,7	41.654.188.000	25.880.944	14.551.856	32.296.667	2471/QĐ-UBND	13/10/2023
4	Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Nam Nguyễn Du, phường Thạch Quý	11	3.394,9	48.993.976.000	15.753.894	10.479.559	27.627.721	1377/QĐ-UBND	16/6/2023
5	Quy hoạch Hội quán và xen dăm đất ở dân cư khối phố 7, phường Đại Nài	6	875,5	5.738.430.000	6.541.492	3.958.983	9.090.526	1075/QĐ-UBND 1838/QĐ-UBND	17/5/2023 04/8/2023
6	Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất xen dăm dân cư khối phố 6, phường Đại Nài	2	258,0	1.882.060.000	7.314.127	7.020.909	7.607.344	1075/QĐ-UBND	17/5/2023
7	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố Vĩnh Hòa, phường Thạch Linh	25	4.321,2	49.673.625.100	11.385.387	7.510.000	15.791.077	2441/QĐ-UBND 2640/QĐ-UBND	10/10/2023 30/10/2023
8	Khu dân cư xen lẫn, xen kẹt thôn Thụy Hội, xã Thạch Hưng	9	1.512,0	14.613.440.000	9.664.974	9.150.952	10.783.810	2470/QĐ-UBND	13/10/2023
9	Khu dân cư Đồng Cọc Lim, thôn Đồng Tiến, xã Thạch Trung	10	1.603,8	17.122.482.000	10.645.000	10.100.000	11.860.000	2561/QĐ-UBND	18/10/2023

STT	Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất	Lô đất	Diện tích (m ²)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Mức giá trung bình (đồng/m ²)	Mức giá thấp nhất (đồng/m ²)	Mức giá cao nhất (đồng/m ²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định
10	Hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt phía Tây thôn Tân Học, xã Thạch Hạ	8	2.676,0	19.630.110.000	7.310.000	5.650.000	8.490.000	2516/QĐ-UBND	16/10/2023
II	Năm 2024								
1	Khu đô thị phía đông Kênh N1-9 phường Trần Phú	1	722,7	18.906.493.000	26.160.915			1191/QĐ-UBND	31/5/2024
2	Khu quy hoạch xen đầm dân cư tổ dân phố 1, phường Nam Hà	4	556,6	10.252.598.000	18.419.146	17.626.681	19.001.264	1191/QĐ-UBND	31/5/2024
3	Khu quy hoạch tái định cư vị trí 2 phục vụ dự án trung tâm thương mại và nhà ở Vincom, Hà Huy Tập	52	7.852,1	155.911.313.000	19.941.572	11.912.963	24.104.722	421/QĐ-UBND	19/2/2024
4	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	24	4.671,8	94.204.636.200	19.912.545	10.312.804	28.767.391	1220/QĐ-UBND 1946/QĐ-UBND	05/6/2024 26/8/2024
5	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	18	2.610,4	76.148.846.000	28.937.383	24.974.444	42.793.333	1356/QĐ-UBND	24/6/2024
6	Khu dân cư dân cư Đồng Trọt, phường Thạch Quý	5	1.745,0	23.491.670.000	13.462.275	11.287.163	15.409.628	1191/QĐ-UBND	31/5/2024
7	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gần với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	13	2.126,4	42.780.783.140	20.373.347	15.798.905	23.384.307	1963/QĐ-UBND	28/8/2024
8	Khu quy hoạch dân cư phía Nam Đường Nguyễn Du, xã Thạch Hưng	32	8.420,7	104.871.202.000	12.866.146	9.750.000	16.273.333	1188/QĐ-UBND 1189/QĐ-UBND	31/5/2024
III	Năm 2025 (đến ngày 03/6/2025)								
1	Khu quy hoạch hạ tầng hai bên kênh phía Tây, phường Trần Phú	20	3.414,0	80.810.490.000	23.926.075	16.558.480	28.508.667	1968/QĐ-UBND	19/5/2025
2	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 2, phường Nguyễn Du	14	4.864,9	138.866.250.000	30.803.000	19.236.229	39.300.000	2038/QĐ-UBND	21/5/2025
3	Khu QH đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng	9	1.742,5	31.855.660.000	18.215.285	13.003.021	21.172.377	2042/QĐ-UBND	21/5/2025
4	Khu quy hoạch xen đầm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung	17	2.601,8	61.150.630.000	23.753.492	11.956.250	26.659.444	1967/QĐ-UBND	19/5/2025
5	Khu quy hoạch hạ tầng tổ dân phố Thanh Phú, phường Thạch Trung	3	445,5	13.123.491.000	29.496.772	27.646.000	33.198.316	1969/QĐ-UBND	19/5/2025
6	Khu quy hoạch tổ dân phố Hồng Hà, phường Thạch Trung	12	1.993,5	47.703.060.600	23.872.691	20.707.743	30.707.948	1969/QĐ-UBND	19/5/2025
7	Khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ	22	3.158,8	68.949.087.080	21.836.995	19.631.667	25.605.459	2158/QĐ-UBND	29/5/2025

(Nguồn thông tin: Văn bản số 58/UBND-KTHT&ĐT ngày 11/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường Hà Huy Tập về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể; Văn bản số 163/UBND-KT,HT&ĐT ngày 22/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường Thành Sen về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể; Văn bản số 228/UBND-KT ngày 12/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã Thạch Lạc về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn xã; Văn bản số 328/UBND-KTHT&ĐT ngày 19/8/2025 của Ủy ban nhân dân phường Trần Phú về việc cung cấp số liệu phục vụ xác định giá đất cụ thể trên địa bàn).

- Thông tin về chuyển nhượng thị trường về nhà ở xây thô gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Dự án Khu nhà ở chức năng Xuân Thành Land - Nguyễn Huy Tự trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh trong khoảng thời gian 24 tính tháng đến thời điểm định giá đã đăng ký biến động tại cơ quan văn phòng đăng ký đất đai.

STT	Lô đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích đất (m ²)	Diện tích nhà (m ²)	Giá trị hợp đồng chuyển nhượng (đất+công trình) trước thuế VAT (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Ghi chú	Mặt đường tiếp giáp
1	LK01	112	21	180	572,2	9.837.242.000	16/12/2023	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 16/12/2023 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh Tiếp giáp khe thoát
2	LK02	110	21	180	578,7	9.735.769.000	16/12/2023	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 16/12/2023 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh
3	LK03	102	21	180	572,2	11.281.278.000	18/9/2024	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 18/9/2024 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh
4	LK04	104	21	180	572,2	11.139.628.000	18/9/2024	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 18/9/2024 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh

STT	Lô đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích đất (m ²)	Diện tích nhà (m ²)	Giá trị hợp đồng chuyển nhượng (đất+công trình) trước thuế VAT (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Ghi chú	Mặt đường tiếp giáp
5	LK05	106	21	180	578,7	10.036.875.000	29/11/2023	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 29/11/2023 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh
6	LK12A	97	21	180	572,2	12.124.798.238	24/9/2024	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 24/9/2024 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh
7	LK19	15	16	172,5	542,2	11.416.110.970	11/10/2024	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 11/10/2024 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Oánh quy hoạch 18m (lòng đường rộng 10,5m; vỉa hè 2x3,75m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Một mặt thoáng
8	LK57	109	21	172,5	548,8	11.719.022.000	25/7/2024	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 25/7/2024 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Bùi Dương Lịch quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m) Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3,75m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh
9	LK58	111	21	172,5	542,2	9.397.884.999	02/2/2024	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 02/2/2024 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Bùi Dương Lịch quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m) Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3,75m) Nhìn ra khu đất công viên, cây xanh
10	LK12	95	21	180	572,2	12.661.679.460	14/1/2025	Hợp đồng mua bán nhà liền kề ngày 14/1/2025 Hồ sơ đăng ký biến động ngày 03/11/2025	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m) Đường phía sau quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m) Một mặt thoáng

(Nguồn thông tin: Văn bản số 942/VPĐK-TTTL ngày 04/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh).

- 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 thành phố Hà Tĩnh (cũ) và các khu vực lân cận đã thực hiện thủ tục về thuế, phí, lệ phí tại cơ quan thuế theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian 24 tháng đến thời điểm định giá, cụ thể như sau:

Tiêu chí Thông tin	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Vị trí thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng/tháng)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /th áng)	Nguồn thông tin	
Thông tin số 1 (Ngân hàng Seabank)	144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 08/4/2015	05 năm	Tầng 1 + 2	412,0	02 năm đầu (Từ ngày 08/4/2015 đến ngày 07/4/2017)	Từ 08/4/2015 đến 07/4/2016	169.903	Hợp đồng thuê nhà số 46-PCU/2015/HĐ-SB ngày 08/4/2015
							03 năm (Từ ngày 08/4/2017 đến ngày 08/4/2020)	Từ 08/4/2016 đến 07/4/2017	169.903	
								Từ 08/4/2017 đến 07/4/2018	169.903	
								Từ 08/4/2018 đến 07/4/2019	169.903	
								Từ 08/4/2019 đến 07/4/2020	169.903	
							02 năm đầu (Từ ngày 08/4/2020 đến hết ngày 07/4/2022)	Từ 08/4/2020 đến 07/4/2021	252.626	
Thông tin số 2 (Công ty bảo hiểm BSH)	144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 05/5/2022	05 năm	Tầng 4	145,0	Từ 08/4/2021 đến 07/4/2022	104.081.818	Phụ lục số 3 kèm theo HĐ thuê nhà số 46- PCU/2015/HĐ-SB ngày 19/3/2020	
							Từ 08/4/2022 đến 07/4/2023	104.081.818		
							Từ 08/4/2023 đến 07/4/2024	104.081.818		
							Từ 08/4/2024 đến 07/4/2025	104.081.818		
							02 năm (Từ 05/5/2022 đến 04/5/2024)	Từ 05/5/2022 đến 04/5/2023		94.044
							Từ 05/5/2023 đến 04/5/2024	94.044		
Thông tin số 3 (Công ty bảo hiểm nhân thọ Phú Hưng)	144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 06/12/2018	03 năm (Từ 06/12/2018 đến ngày 06/12/2021)	Tầng 4	255,0	Từ 05/5/2024 đến 05/5/2025)	13.636.364	Hợp đồng thuê ngày 25/4/2022	
							Từ 07/1/2019 đến 06/1/2020	13.636.364		
							Từ 07/1/2020 đến 06/1/2021	13.636.364		
							Từ 07/1/2021 đến 06/1/2022	13.636.364		
							01 năm (Từ 05/5/2024 đến 05/5/2025)	Từ 05/5/2024 đến 05/5/2025		94.044
							02 năm (Từ 07/1/2019 đến ngày 06/1/2021)	Từ 07/1/2019 đến 06/1/2020		89.127
Thông tin số 3 (Công ty bảo hiểm nhân thọ Phú Hưng)	144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 07/12/2021	03 năm (Từ 06/12/2018 đến ngày 06/12/2021)	Tầng 4	255,0	Từ 07/1/2020 đến 06/1/2021	22.727.273	Hợp đồng thuê ngày 30/11/2018	
							Từ 07/1/2021 đến 06/1/2022	22.727.273		
							Từ 07/1/2021 đến 06/1/2022	22.727.273		
							Từ 07/1/2021 đến 06/1/2022	22.727.273		
							01 năm (Từ 07/12/2021 đến ngày 06/12/2022)	Từ 07/12/2021 đến 06/12/2022		89.127
							01 năm (Từ 07/12/2021 đến ngày 06/12/2022)	Từ 07/12/2021 đến 06/12/2022		89.127
Thông tin số 3 (Công ty bảo hiểm nhân thọ Phú Hưng)	144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 07/12/2021	03 năm (Từ 07/12/2021 đến hết ngày 07/12/2024)	Tầng 4	255,0	Từ 07/12/2021 đến 06/12/2022	22.727.273	Phụ lục số 01 ngày 18/10/2021	
							Từ 07/12/2022 đến 06/12/2023	24.318.182		

Tiêu chí Thông tin	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Vị trí thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng/tháng)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /th áng)	Nguồn thông tin	
Thông tin số 4 (Công ty CP giáo dục và đào tạo Thanh Hóa)	144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/1/2019	04 năm (Từ ngày 01/1/2019 đến hết ngày 30/4/2023)	Tầng 5	395,0	Từ 07/12/2023 đến 06/12/2024	24.318.182	95.365	Hợp đồng thuê mặt bằng số 11/2019/HĐTNMB/CT- TH ngày 01/1/2019
							Từ 01/5/2019 đến 30/4/2020	18.181.818	46.030	
			Từ ngày 01/5/2023	01 năm (Từ ngày 01/5/2020 đến ngày 30/4/2023)			Từ 01/5/2020 đến 30/4/2021	18.181.818	46.030	
							Từ 01/5/2021 đến 30/4/2022	18.181.818	46.030	
							Từ 01/5/2022 đến 30/4/2023	18.181.818	46.030	
Thông tin số 5 (Công ty bảo hiểm AAA)	15 Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/5/2023	01 năm (Từ ngày 01/5/2023 đến hết ngày 30/4/2024)	Tầng 5	120,0	Từ 01/5/2023 đến hết 30/4/2024	18.181.818	46.030	PLHĐ số 01 ngày 18/4/2023
							Từ 05/4/2023 đến ngày 04/10/2023	12.000.000	100.000	
			Từ ngày 05/4/2023	03 năm (Từ ngày 05/4/2023 đến hết ngày 04/2026)			Từ 05/10/2023 đến 04/4/2024	14.000.000	116.667	
							Từ 05/4/2024 đến 04/4/2026	17.000.000	141.667	
							Từ 05/4/2025 đến 04/4/2026	17.000.000	141.667	
Thông tin số 6 (Công ty tập đoán VYC)	15 Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 08/6/2022	03 năm 06 tháng (Từ ngày 08/6/2022 đến hết ngày 31/12/2025)	Tầng 3	210,0	Từ 08/6/2022 đến 07/6/2023	16.363.636	77.922	Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐTMB- VYC ngày 08/6/2022
							Từ 08/6/2023 đến 07/6/2024	16.363.636	77.922	
			Từ ngày 08/6/2022	01 năm (Từ ngày 15/6/2022 đến hết ngày 31/12/2025)			Từ 08/6/2024 đến 31/12/2025	16.363.636	77.922	
							Từ 15/6/2023 đến hết 14/10/2023	6.600.000	120.000	
							Từ 15/10/2023 đến hết 14/6/2023	13.000.000	130.000	
Thông tin số 7 (Công ty TNHH Thinklab Media)	15 Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 15/6/2023	01 năm (Từ ngày 15/6/2023 đến hết ngày 14/6/24)	Tầng 5	55,0 100,0	Từ 15/6/2023 đến hết 14/10/2023	12.727.273	79.545	Hợp đồng thuê mặt bằng TTTM có thời hạn số L3- 02/2022/HĐT/TTTM-
							Từ 15/10/2023 đến hết 14/6/2023	12.727.273	79.545	
			Từ ngày 01/1/2023	03 năm (Từ ngày 01/1/2023 đến hết ngày 31/12/2025)			Từ 01/1/2023 đến 31/12/2023	12.727.273	79.545	
							Từ 01/1/2024 đến 31/12/2024	12.727.273	79.545	

Tiêu chí Thông tin	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Vị trí thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng/tháng)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /th áng)	Nguồn thông tin		
	Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh						Từ 01/11/2025 đến 31/12/2025	12.727.273	VCP HA TINH ngày 12/7/2022		
Thông tin số 9 (Chi nhánh Công ty TMDV 101 DLAMATIANS tại Hà Tĩnh)	Trung tâm thương mại Vincor Plaza, số 5-192 Hà Huy Tập, phường Nam Hà, thành phố Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 12/7/2022	03 năm (Từ ngày 12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2025)	Tầng L3	910,9	01 năm (Từ ngày 12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2023)	232.702.435	Hợp đồng thuê mặt bằng TTTM có thời hạn số L3- 02/2022/HĐT/TTTM- VCP HA TINH ngày 12/7/2022		
							01 năm (Từ ngày 12/7/2023 đến hết ngày 11/7/2024)	240.088.012			
							01 năm (Từ ngày 12/7/2024 đến hết ngày 11/7/2025)	247.842.504	272.085		
Thông tin số 10 (Ngân hàng Oceanbank)	Tòa nhà BMC Plaza, số 6 Phan Đình Phùng, TP Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 16/10/2015	03 năm (Từ ngày 16/10/2015 đến hết ngày 16/10/2018)	Tầng 1	450,0	Từ ngày 16/10/2015 đến ngày 15/10/2016	81.818.182	Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 648/2015/HĐTN/OJB- TA ngày 15/10/2015		
							Từ ngày 16/10/2016 đến ngày 15/10/2017	90.000.000	200.000		
			Từ ngày 17/10/2018	03 năm (Từ ngày 17/10/2018 đến hết ngày 16/10/2021)			Từ ngày 16/10/2017 đến ngày 15/10/2018	98.181.818	218.182		
							Từ ngày 17/10/2018 đến ngày 16/10/2019	86.363.636	191.919		
							Từ ngày 17/10/2019 đến ngày 16/10/2020	86.363.636	191.919		
							Từ ngày 17/10/2020 đến ngày 16/10/2021	86.363.636	191.919		
Thông tin số 11 (Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hạo Phong)	Tòa nhà BMC Plaza, số 6 Phan Đình Phùng, TP Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 17/10/2021	03 năm (Từ ngày 17/10/2021 đến hết ngày 16/10/2024)	Tầng 3	623,0	Từ ngày 17/10/2021 đến ngày 16/10/2022	86.363.636	PLHD số 01/PLHD/2018 ngày 15/10/2018		
							Từ ngày 17/10/2022 đến ngày 16/10/2023	86.363.636	191.919		
			Từ ngày 14/2/2020	05 năm (Từ ngày 14/2/2020 đến hết ngày 13/2/2025)			Từ ngày 17/10/2023 đến ngày 16/10/2024	86.363.636	191.919		
							Từ ngày 14/2/2020 đến hết ngày 13/2/2021	40.909.091	65.665		
							Từ ngày 14/2/2021 đến hết ngày 13/2/2022	40.909.091	65.665		
							Từ ngày 14/2/2022 đến hết ngày 13/2/2023	40.909.091	65.665		
Thông tin số 12 (Công ty TNHH MTV Tâm An Phú)	Phòng 404, Số 24-26 Phan Đình Phùng, phường Nam Hà, TP Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/11/2021	05 năm (Từ ngày 01/11/2021 đến hết ngày 01/11/2026)	Tầng 4	100,0	Từ ngày 14/2/2023 đến hết ngày 13/2/2024	45.000.000	Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 01/HĐ- TA-2020 ngày 23/1/2020		
							Từ ngày 14/2/2024 đến hết ngày 13/2/2025	49.500.000	72.231		
									79.454		
									37.879		

Tiêu chí Thông tin	Địa chỉ	Mục đích sử dụng tài sản	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Vị trí thuê	Diện tích cho thuê (m ²)	Giá thuê (đồng/tháng)	Đơn giá cho thuê (đồng/m ² /th áng)	Nguồn thông tin
Thông tin số 13 (Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Thanh Hóa)	Số 24-26 Phan Đình Phùng, phường Nam Hà, TP Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/9/2020	06 năm (Từ ngày 01/9/2020 đến hết ngày 31/8/2026)	Tầng 3	198,0	01 năm đầu	14.400.000	Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 0108/2020/HĐTMB- OE
							02 năm (Từ ngày 01/9/2021 đến hết ngày 01/9/2023)	18.000.000	
							Từ ngày 01/9/2023 đến hết ngày 01/9/2024	18.000.000	
							03 năm tiếp theo	18.000.000	
							Từ ngày 02/9/2024 đến hết ngày 01/9/2025	18.000.000	
Thông tin số 14 (Công ty VNG)	Số 24-26 Phan Đình Phùng, phường Nam Hà, TP Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 17/3/2022	02 năm (Từ ngày 17/3/2022 đến hết ngày 16/6/2024)	Tầng 3	168,0	02 năm (Từ ngày 17/3/2022 đến hết ngày 16/6/2024)	10.909.091	Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 1703/2022 ngày 17/3/2022
Thông tin số 15 (Công ty Congyue Việt Nam)	16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Nguyễn Du, Tp Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/11/2023	01 năm (Từ ngày 01/11/2023 đến hết ngày 31/10/2024)	Tầng 5	70,0	01 năm	8.909.091	Hợp đồng số VAM_HTH_CONGY UE_HĐ_2023_05 ngày 20/7/2023
Thông tin số 16 (Công ty Nông nghiệp Đế Mên)	16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Nguyễn Du, Tp Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/11/2023	01 năm (Từ ngày 01/11/2023 đến hết ngày 31/10/2024)	Tầng 7	320,0	01 năm	28.800.000	Hợp đồng số VAM_HTH_DEMEN _HĐ_2023_04 ngày 10/10/2023
Thông tin số 17 (Công ty Bảo hiểm Quốc tế Đại Việt Mỹ)	16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Nguyễn Du, Tp Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 15/3/2023	01 năm (Từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 14/3/2024)	Tầng 6	76,0	01 năm	6.080.000	Hợp đồng số VAM_HTH_PTA_HĐ _2023_02
Thông tin số 18 (Công ty CP Ứng dụng Công nghệ xanh Việt Nam)	16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường Nguyễn Du, Tp Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/10/2023	01 năm (Từ ngày 01/10/2023 đến hết ngày 30/9/2024)	Tầng 7	250,0	01 năm	22.500.000	Hợp đồng số VAM_HTH_CONGN GHXANH_HĐ_202 3_03
Thông tin số 19 (Công ty bảo hiểm Manulife)	129 Hà Huy Tập, phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 31/8/2021	03 năm (Từ 31/8/2021 đến hết ngày 31/8/2024)	Tầng 1	240,0	03 năm	31.818.182	Hợp đồng số 01/HĐ/2016 ngày 20/7/2016 và Phụ lục số 01 ngày 26/5/2021
					Tầng 2		03 năm	78.181.818	Hợp đồng số 2711/HĐ/2017 ngày 27/11/2017 và Phụ lục số 01 ngày 26/5/2021

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

- Theo quy định 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;”

- Theo quy định 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 khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá đất 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 định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, do đó không đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

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 việc điều kiện áp dụng phương pháp nêu trên, đề xuất lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể của dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 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 chỉ tiêu quy hoạch của khu đất cần định giá

Theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh. Diện tích và chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá cụ thể như sau:

STT	Chức năng đất	Diện tích quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
1	Đất công cộng dịch vụ đô thị	8.024,03	7,88	25 – 40	5	8.024,0
2	Đất ở	47.172,50	46,31			42.235,0
2.1	Đất ở biệt thự	10.747,23	10,55	65 – 68	3	8.276,1
2.2	Đất ở liền kề	25.221,47	24,76	70 – 85	5	22.755,1
2.3	Đất ở tái định cư	1.747,44	1,72	70 – 85	5	1.747,4
2.4	Đất nhà ở xã hội	9.456,36	9,28	40 -50	12	9.456,4
3	Đất cây xanh, công viên, vườn hoa	11.576,11	11,36	-	-	9.483,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	975,77	0,96	-	-	975,8
5	Đất giao thông	34.115,14	33,49	-	-	27.697,0
5.1	Đất đường	32.539,93	31,94	-	-	26.121,7
5.2	Đất bãi đỗ xe	1.575,21	1,55	-	-	1.575,3
	Tổng cộng	101.863,55				88.415,60

- Theo quy định tại khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

“8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí

phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

- Theo trích đo chỉnh lý bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/1000 do Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 25/3/2025 và bản đồ quy hoạch phân lô được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê đất đủ điều kiện để ước tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất theo quy hoạch được phê duyệt.

Ước tính giá đất được giao, cho thuê của dự án trên cơ sở xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất (88.415,6m²) tại Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

b/ Yêu cầu về xây dựng công trình trong dự án

- Tại khoản 1 Điều 1 Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 26/1/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, nội dung về quy mô đầu tư của dự án:

“Xây dựng khu dân cư với hạ tầng đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022.”

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hình thức phân lô, bán nền;

+ Bán căn liên kế xây thô hoàn thiện ngoại thất;

+ Đầu tư khối văn phòng, dịch vụ thương mại; chuyển nhượng, cho thuê đối với các Nhà đầu tư thứ cấp;

+ Phần đất nhà ở xã hội (thấp tầng hoặc cao tầng) thực hiện theo đúng quy định của pháp luật sau khi được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết.”.

- Theo nội dung tại Quyết định số 1843/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố khu vực được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở tại một số dự án nhà ở, khu đô thị trên địa bàn tỉnh:

”2. Dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh:

a. Thông tin về dự án: Dự án khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định

số 12/QĐ-UBND ngày 21/4/2022

b. Các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở gồm 182 lô đất như sau:

- Các lô đất ở thuộc liên kề LK1 (từ lô số LK1- 01 đến lô số LK1-13).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK2 (từ lô số LK2- 12 đến lô số LK2-23).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK3 (từ lô số LK3- 08 đến lô số LK3-15).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK4 (từ lô số LK4- 01 đến lô số LK4-08 và lô số LK4-13 đến lô số LK4-20).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK5 (từ lô số LK5- 01 đến lô số LK5-13).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK6 (từ lô số LK6- 01 đến lô số LK6- 6).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK7 (từ lô số LK7- 01 đến lô số LK7- 18).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK8 (từ lô số LK8- 01 đến lô số LK8- 16).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK9 (từ lô số LK9- 05 đến lô số LK9-10).
- Các lô đất ở thuộc liên kề LK10 (từ lô số LK10- 01 đến lô số LK10-09 và lô số LK10-15 đến lô số LK10-23).
- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT1 (từ lô số BT1-1 đến lô số BT1-12).
- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT2 (từ lô số BT2-1 đến lô số BT2-10).
- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT3 (từ lô số BT3-1 đến lô số BT3-10).
- Các lô đất ở thuộc biệt thự BT4 (từ lô số BT4-1 đến lô số BT1-12).
- Các lô đất ở thuộc tái định cư TĐC (từ lô số TĐC-1 đến lô số TĐC-12).

c. Đối với các lô đất ở còn lại (54 lô): Nhà đầu tư không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền cho người dân tự xây dựng nhà ở.

(Vị trí các lô đất theo quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022). ”.

- Theo Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh và hồ sơ bản vẽ thi công đã được thẩm tra:

+ Thông số diện tích xây dựng đã được thẩm định đối với 54 căn nhà xây thô 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 (m ²)
I	LK-2	1.655,20		1.312,86		4.513,31
1	LK2-1	155,20	78,5%	121,86	3 tầng + 1 tum	434,01
2	LK2-2	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73

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 (m ²)
3	LK2-3	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
4	LK2-4	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
5	LK2-5	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
6	LK2-6	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
7	LK2-7	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
8	LK2-8	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
9	LK2-9	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
10	LK2-10	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
11	LK2-11	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	418,73
II	LK-3	1.079,58		847,09		2.923,30
12	LK3-1	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	418,73
13	LK3-2	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
14	LK3-3	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
15	LK3-4	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
16	LK3-5	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
17	LK3-6	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
18	LK3-7	179,58	73,8%	132,49	3 tầng + 1 tum	470,92
III	LK-4	631,40		481,45		1.679,28
19	LK4-9	175,67	71,5%	125,57	3 tầng + 1 tum	443,02
20	LK4-10	145,66	79,0%	115,10	3 tầng + 1 tum	396,76
21	LK4-11	144,20	79,8%	115,10	3 tầng + 1 tum	396,76
22	LK4-12	165,87	75,8%	125,68	3 tầng + 1 tum	442,74
IV	LK-5	1.653,64		1.312,03		4.524,97
23	LK5-14	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	380,93
24	LK5-15	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
25	LK5-16	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
26	LK5-17	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
27	LK5-18	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
28	LK5-19	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
29	LK5-20	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
30	LK5-21	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
31	LK5-22	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
32	LK5-23	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
33	LK5-24	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
34	LK5-25	168,64	74,5%	125,68	3 tầng + 1 tum	442,74
V	LK-6	805,56		645,52		2.237,06
35	LK6-7	130,56	81,4%	106,27	3 tầng + 1 tum	375,61
36	LK6-8	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
37	LK6-9	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
38	LK6-10	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
39	LK6-11	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
40	LK6-12	135,00	79,9%	107,85	3 tầng + 1 tum	380,93
VI	LK-9	655,61		472,68		1.645,53

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 (m ²)
41	LK9-1	182,98	71,8%	131,30	3 tầng + 1 tum	462,53
42	LK9-2	146,49	73,6%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
43	LK9-3	147,33	73,2%	107,85	3 tầng + 1 tum	370,13
44	LK9-4	178,81	70,3%	125,68	3 tầng + 1 tum	442,74
VII	LK-10	748,84		594,46		2.065,85
45	LK10-10	149,44	79,8%	119,30	3 tầng + 1 tum	425,27
46	LK10-11	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
47	LK10-12	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
48	LK10-13	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	406,73
49	LK10-14	149,40	78,9%	117,86	3 tầng + 1 tum	420,39
VIII	LK-11	761,90		601,92		2.091,78
50	LK11-1	159,43	77,7%	123,90	3 tầng + 1 tum	441,48
51	LK11-2	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	412,73
52	LK11-3	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	412,73
53	LK11-4	150,00	79,4%	119,10	3 tầng + 1 tum	412,73
54	LK11-5	152,47	79,2%	120,72	3 tầng + 1 tum	430,11
	Tổng	7.991,73		6.268,01		21.681,08

+ Thông số diện tích của công trình trung tâm thương mại cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Số lượng
1	Diện tích đất trung tâm thương mại	8.024,0 m ²
2	Mật độ xây dựng	37,88%
3	Diện tích xây dựng	3.040,0 m ²
4	Số tầng	4 tầng + tum
5	Tổng diện tích sàn xây dựng	12.155,2 m ²

Theo trích đo chỉnh lý bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/1000 do Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 25/3/2025 và bản đồ quy hoạch phân lô được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, vị trí 54 thửa đất xây dựng nhà thô và khu đất thương mại dịch vụ (8.024,0m²) đều nằm trong diện tích giao đất đợt 1 (88.415,6m²).

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 văn bản 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 Quyết định số 12/QĐ-UBND ngày 21/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh:

“9. Tiến độ thực hiện dự án: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong 36 tháng kể từ ngày giao đất, cho thuê đất.”

- Theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 29/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh:

“2.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào khai thác vận hành: Hoàn thành và đưa dự án vào hoạt động trong 36 tháng kể từ ngày giao đất, cho thuê đất.”

- Tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 26/1/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư dự án Khu đô thị Thạch Quý, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh nêu:

“Tiến độ thực hiện dự án: Dự án được chia thành 02 giai đoạn:

+ Giai đoạn 01: Hoàn thành xây dựng, nghiệm thu, đưa vào sử dụng giai đoạn 01 của dự án với diện tích khoảng 88.415,62m² bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, giao thông,

PCCC, vỉa hè, cây xanh... (trong đó có khu vực dành để bố trí quỹ đất ở tái định cư với 12 lô đất theo quy hoạch) trong thời gian 24 tháng kể từ ngày giao đất giai đoạn 1.

+ *Giai đoạn 02: Hoàn thành xây dựng, nghiệm thu, đưa vào sử dụng giai đoạn 02 của dự án với diện tích khoảng 13.447,93m² bao gồm toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại của dự án theo quy hoạch trong 12 tháng kể từ khi giao đất giai đoạn 2.*

Tổng tiến độ dự án không vượt quá 36 tháng kể từ ngày giao đất giai đoạn 1 ngoại trừ các trường hợp khách quan quy định tại điểm a, b, c và d khoản 4 Điều 41 Luật Đầu tư 2020.”

Căn cứ các Quyết định trên của UBND tỉnh Hà Tĩnh, tiến độ dự án với tổng diện tích 101.863,55m² (10,186ha) là 36 tháng kể từ ngày giao đất; tỷ lệ đầu tư xây dựng của dự án chưa được quy định cụ thể. Do đó, đề xuất 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) để xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng của khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

+ Theo mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, dự án có diện tích đất dưới 10ha, có thời gian xây dựng 02 năm, tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

+ Khu đất cần định giá có quy mô diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê là (đợt 1) là 88.415,6m² (8,841 ha), thời gian xây dựng áp dụng là 02 năm, tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 50%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất.

b/ Chi phí đầu tư xây dựng công trình

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

“ 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.”.

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

“ 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;

+ Theo dự toán xây dựng đã được thẩm tra tại Báo cáo số 3/BCTT-HT ngày 07/2/2026 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (lần 2) và Văn bản số 798/SXD-HĐXD₈ ngày 11/2/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán xây dựng phục vụ xác định giá đất cụ thể dự án khu đô thị Thạch quý, thành phố Hà Tĩnh (lần 3), giá trị dự toán xây dựng của khu đất cần định giá là **355.717.305.902 đồng** (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng), cụ thể như sau

STT	Hạng mục	Hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Điện trung thế (đồng)	Nhà xây thô (đồng)	Trung tâm thương mại (đồng)
1	Chi phí xây dựng	91.581.524.660	2.709.775.880	98.851.821.945	98.524.826.757
2	Chi phí thiết bị	3.219.624.379	3.750.085.264	-	12.317.282.515
3	Chi phí quản lý dự án	1.664.708.177	183.821.809	1.735.837.993	1.946.387.439
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.372.127.347	473.058.759	5.014.159.816	5.909.192.024
5	Chi phí khác	1.059.071.203	31.072.131	148.277.733	166.263.164

STT	Hạng mục	Hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Điện trung thế (đồng)	Nhà xây thô (đồng)	Trung tâm thương mại (đồng)
6	Chi phí dự phòng	6.233.823.346	347.720.597	6.345.005.849	7.131.837.114
+	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh = $1\% \cdot (1+2+3+4+5)$	1.038.970.558	347.720.597	1.057.500.975	1.188.639.519
+	Dự phòng cho yếu tố phát sinh trượt giá = $5\% \cdot (1+2+3+4+5)$	5.194.852.788	-	5.287.504.874	5.943.197.595
	CỘNG	110.130.879.112	7.495.534.440	112.095.103.337	125.995.789.013
	TỔNG CỘNG	355.717.305.902			

+ Đối với chi phí dự phòng của dự án: Căn cứ theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đề xuất ước tính chi phí dự phòng để xác định giá đất là chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính cho chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án cụ thể như sau:

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính trên chi phí xây dựng của hạng mục hạ tầng kỹ thuật là: $91.581.524.660 \text{ đồng} \times 5\% = \mathbf{4.579.076.233 \text{ đồng}}$.

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính trên chi phí xây dựng của hạng mục nhà xây thô là: $98.851.821.945 \text{ đồng} \times 5\% = \mathbf{4.942.591.097 \text{ đồng}}$.

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá tính trên chi phí xây dựng của hạng mục trung tâm thương mại là: $98.524.826.757 \text{ đồng} \times 5\% = \mathbf{4.926.241.338 \text{ đồng}}$.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng (sau khi ước tính lại chi phí dự phòng) của dự án (với quy mô $101.863,6\text{m}^2$) là **350.106.827.664 đồng** (chưa bao gồm thuế VAT), cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Điện trung thế (đồng)	Nhà xây thô (đồng)	Trung tâm thương mại (đồng)
1	Chi phí xây dựng	91.581.524.660	2.709.775.880	98.851.821.945	98.524.826.757
2	Chi phí thiết bị	3.219.624.379	3.750.085.264	-	12.317.282.515
3	Chi phí quản lý dự án	1.664.708.177	183.821.809	1.735.837.993	1.946.387.439
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	6.372.127.347	473.058.759	5.014.159.816	5.909.192.024
5	Chi phí khác	1.059.071.203	31.072.131	148.277.733	166.263.164
6	Chi phí dự phòng	4.579.076.233	-	4.942.591.097	4.926.241.338
+	Dự phòng cho yếu tố phát sinh trượt giá = $5\% \cdot (1)$	4.579.076.233	-	4.942.591.097	4.926.241.338
	CỘNG	108.476.131.999	7.147.813.843	110.692.688.585	123.790.193.237
	TỔNG CỘNG	350.106.827.664			

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

Chi phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật (gồm chi phí hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạng mục điện trung thế) đối với $88.415,6\text{m}^2$ đất được giao đất, cho thuê đất đợt 1:

$$\begin{aligned}
&= \frac{\text{Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (gồm chi phí hạng mục hạ tầng kỹ thuật và hạng mục điện trung thế)}}{\text{Diện tích dự án}} \times \text{Diện tích đã được giao, cho thuê đất đợt 1} \\
&= \frac{108.476.131.999 \text{ đồng} + 7.147.813.843 \text{ đồng}}{101.863,55\text{m}^2} \times 88.415,6\text{m}^2 \\
&= \mathbf{100.359.358.632 \text{ đồng.}}
\end{aligned}$$

+ 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:

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

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

Phân bổ chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho phần diện tích các loại đất được Nhà nước giao, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ phân bổ	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)
1	Đất ở tại đô thị (Giao đất có thu tiền sử dụng đất)	31.031,2	79,45%	79.740.247.895
2	Đất thương mại dịch vụ (Cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần)	8.024,0	20,55%	20.619.110.737
	Tổng cộng	39.055,2	100%	100.359.358.632

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

- Theo Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh và hồ sơ bản vẽ thi công đã được thẩm tra:

+ Diện tích sàn xây dựng nhà thô của 54 căn nhà thô khoảng 21.681,08m²

+ Diện tích sàn xây dựng trung tâm thương mại khoảng 12.155,2m²

- Theo trích đo chỉnh lý bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/1000 do Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 25/3/2025 và bản đồ quy hoạch phân lô được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt kèm theo Quyết định số 79/QĐ-UBND ngày 11/1/2022 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, vị trí 54 thửa đất xây dựng nhà thô và khu đất thương mại dịch vụ (8.024m²) đều nằm trong diện tích giao đất đợt 1 (88.415,6m²). Do đó, chi phí xây dựng nhà xây thô (với diện tích sàn xây dựng khoảng 21.681,08m²) và xây dựng công trình thương mại dịch vụ (với diện tích sàn xây dựng khoảng 12.155,2m²) ước tính theo giá trị dự toán đã được thẩm tra độc lập (sau khi ước tính lại chi phí dự phòng), cụ thể:

STT	Hạng mục	Nhà xây thô (đồng)	Trung tâm thương mại (đồng)
1	Chi phí xây dựng	98.851.821.945	98.524.826.757
2	Chi phí thiết bị	-	12.317.282.515
3	Chi phí quản lý dự án	1.735.837.993	1.946.387.439
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	5.014.159.816	5.909.192.024
5	Chi phí khác	148.277.733	166.263.164
6	Chi phí dự phòng	4.942.591.097	4.926.241.338
+	Dự phòng cho yếu tố phát sinh trượt giá = 5%*(1)	4.942.591.097	4.926.241.338
	CỘNG	110.692.688.585	123.790.193.237

c/ Chi phí kinh doanh

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

“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; Bằng 35% nhân (x) với doanh thu trước thuế hàng năm đối với hoạt động kinh doanh khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng.

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 cần định giá là 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 31.031,2m², gồm 164 thửa đất liền kề và 34 thửa đất biệt thự tiếp giáp các tuyến đường quy hoạch:

- + Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);
- + Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m);
- + Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m);
- + Đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m);
- + Đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m);

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

- + Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);
- + Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m) và đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m);
- + Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m) và đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa

hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m);

+ Nhóm 4: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 5: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m);

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 $\geq 3\text{m}$ 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 $\geq 3\text{m}$ và một đường rộng $< 3\text{m}$ 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

- 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 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;”

- Đối với mức biến động của giá chuyển nhượng, 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 có 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. Trên cơ sở ý kiến của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh, xác định mức biến động của giá chuyển nhượng căn

cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng 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 nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng	Số liệu
1	Mức biến động giá năm 2022 so với năm 2021 là	105,05%
2	Mức biến động giá năm 2023 so với năm 2022 là	103,19%
3	Mức biến động giá năm 2024 so với năm 2023 là	103,06%
	Chỉ số bình quân 03 năm (giai đoạn 2022 -2024) $= [(1)*(2)*(3)]^{1/3}$	103,76%

Vậy mức biến động của giá chuyển nhượng là **3,76%/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 21.681,08m².

- Ngày 04/5/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh có Văn bản số 942/VPĐK-TTTLT cung cấp bổ sung một số thông tin về chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh. Sau khi tổng hợp thông tin theo hồ sơ cung cấp đơn vị tư vấn không đánh giá cụ thể được giá bán nhà xây thô gắn với giá trị quyền sử dụng đất thể hiện trên các hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời nhận thấy rằng quy mô nhà (diện tích xây dựng), mẫu nhà, thiết kế tại các dự án là khác nhau, chi phí xây dựng theo suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành cũng khác nhau theo quy mô diện tích xây dựng, thời điểm xây dựng. 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 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.

Giá bán nhà xây thô = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Lợi nhuận nhà đầu tư + Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng (có tính đến yếu tố tăng giá của giá chuyển nhượng).

a4) 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 văn bản 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.”

- Tại các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu của UBND tỉnh 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, 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) với quy mô dự án có diện tích đất dưới 10ha là 03 năm, với tiến độ bán hàng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%; bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai.

b/ Đối với khu đất cần định giá là đất thương mại dịch vụ

b1/ Giá cho thuê mặt bằng và diện tích kinh doanh của trung tâm thương mại

Theo Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, hồ sơ bản vẽ thi công đã được thẩm tra và Văn bản số 63/2025/CV-SKYLAND ngày 11/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Skyland-Group về việc cung cấp số liệu diện tích kinh doanh, diện tích phụ trợ của TTTM, số liệu diện tích kinh doanh mặt bằng, diện tích phụ trợ và số lượng xe trông giữ của công trình trung tâm thương mại cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích kinh doanh (m ²)	Diện tích phụ trợ (m ²)
1	Tầng 1	1.604,56	1.435,44
2	Tầng 2	1.604,56	1.435,44
3	Tầng 3	1.916,00	1,124,00
4	Tầng 4	1.916,00	1,124,00
5	Số chỗ đỗ xe máy	150 số chỗ đỗ xe máy	
6	Số chỗ đỗ ô tô	16 số chỗ đỗ ô tô	

- Tại thành phố Hà Tĩnh, 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 tùy 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 của khu đất định giá theo chung mức giá thuê mặt bằng từ tầng 1-4.

- Mức giá 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.

b2/ Xác định mức biến động của giá thuê mặt bằng

- 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 theo mức biến động bình quân thể hiện trong các hợp đồng cho thuê mặt bằng (tính theo hàng năm) mà đơn vị tư vấn thu thập được trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh (cũ) đang thực hiện thuê mặt bằng trong khoảng thời gian 24 tháng đến thời điểm định giá. Mức biến động được xác định theo tốc độ tăng giá hàng năm của giá thuê trên cơ sở giá thuê thể hiện trên hợp đồng và thời gian thuê của các thông tin thu thập là: **4,37%/năm**, cụ thể như sau:

Thửa đất	Địa chỉ	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Diện tích cho thuê (m²)	Giá thuê (đồng/tháng)		Mức biến động hằng năm	
Tiêu chí								
Thông tin số 1 (Công ty bảo hiểm nhân thọ Phú Hưng)	144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Từ ngày 06/12/2018	03 năm (Từ 06/12/2018 đến ngày 06/12/2021)	255,0	Từ 07/1/2019 đến 06/1/2020	22.727.273	101,36%	
					Từ 07/1/2020 đến 06/1/2021	22.727.273		
					Từ 07/1/2021 đến 06/1/2022	22.727.273		
		Từ ngày 07/12/2021	03 năm (Từ ngày 07/12/2021 đến hết ngày 07/12/2024)		Từ 07/12/2021 đến 06/12/2022	22.727.273		
					Từ 07/12/2022 đến 06/12/2023	24.318.182		
					Từ 07/12/2023 đến 06/12/2024	24.318.182		
Thông tin số 2 (Công ty bảo hiểm AAA)	15 Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Từ ngày 05/4/2023	03 năm (Từ ngày 05/4/2023 đến hết ngày 04/04/2026)	120,0	Từ 05/4/2023 đến 04/10/2023	12.000.000	110,19%	
					Từ 05/10/2023 đến 04/4/2024	14.000.000		
					Từ 05/4/2024 đến 04/4/2025	17.000.000		
					Từ 05/4/2025 đến 04/4/2026	17.000.000		
Thông tin số 3 (Công ty	Trung tâm thương mại Vincom	Từ ngày 12/7/2022	03 năm (Từ ngày	910,9	Từ ngày 12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2023	147.702.435	105,0%	

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
TMDV Phúc Tĩnh)	Plaza, số 5-192 Hà Huy Tập, phường Nam Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh		12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2025)		Từ ngày 12/7/2023 đến hết ngày 11/7/2024	155.088.012	
					Từ ngày 12/7/2024 đến hết ngày 11/7/2025	162.842.504	
Thông tin số 4 (Ngân hàng Oceanbank)	Tòa nhà BMC Plaza, số 6 Phan Đình Phùng, TP Hà Tĩnh	Từ ngày 16/10/2015	03 năm (Từ ngày 16/10/2015 đến hết ngày 16/10/2018)	450,0	Từ ngày 16/10/2015 đến ngày 15/10/2016	81.818.182	100,68%
					Từ ngày 16/10/2016 đến ngày 15/10/2017	90.000.000	
					Từ ngày 16/10/2017 đến ngày 15/10/2018	98.181.818	
		Từ ngày 17/10/2018	03 năm (Từ ngày 17/10/2018 đến hết ngày 16/10/2021)		Từ ngày 17/10/2018 đến ngày 16/10/2019	86.363.636	
					Từ ngày 17/10/2019 đến ngày 16/10/2020	86.363.636	
					Từ ngày 17/10/2020 đến ngày 16/10/2021	86.363.636	
		Từ ngày 17/10/2021	03 năm (Từ ngày 17/10/2021 đến hết ngày 16/10/2024)		Từ ngày 17/10/2021 đến ngày 16/10/2022	86.363.636	
					Từ ngày 17/10/2022 đến ngày 16/10/2023	86.363.636	
					Từ ngày 17/10/2023 đến ngày 16/10/2024	86.363.636	
Thông tin số 5 (Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hạo Phong)	Tòa nhà BMC Plaza, số 6 Phan Đình Phùng, TP Hà Tĩnh	Từ ngày 14/2/2020	05 năm (Từ ngày 14/2/2020 đến hết ngày 13/2/2025)	623,0	Từ ngày 14/2/2020 đến hết ngày 13/2/2021	40.909.091	104,88%
					Từ ngày 14/2/2021 đến hết ngày 13/2/2022	40.909.091	
					Từ ngày 14/2/2022 đến hết ngày 13/2/2023	40.909.091	
					Từ ngày 14/2/2023 đến hết ngày 13/2/2024	45.000.000	
					Từ ngày 14/2/2024 đến hết ngày 13/2/2025	49.500.000	
Bình quân mức biến động hàng năm = (101,36%*110,19%*105,0%*100,68%*104,88%) ^{1/5}							104,37%

- Đối với mức biến động của giá trông giữ xe: Theo Văn bản 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 2022 so với năm 2021 là:	109,62%
2	Mức biến động giá năm 2023 so với năm 2022 là:	98,12%
3	Mức biến động giá năm 2024 so với năm 2023 là:	99,51%
	Chỉ số bình quân 03 năm (giai đoạn 2022 -2024) = $[(1) \times (2) \times (3)]^{1/3}$	102,29%

Vậy mức biến động của giá trông giữ xe là **2,29%/năm**.

b3/ 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 văn bản 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.”

- Tại các quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu của UBND tỉnh không quy định thời điểm bắt đầu kinh doanh và tỷ lệ lấp đầy cụ thể của dự án. Do đó, áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 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 03/6/2025.
- + Thời điểm bắt đầu kinh doanh: từ năm thứ 3 (sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng).
- + Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%.

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 thường 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 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 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 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 dự án

- 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 9,1%.

STT	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn				
		Q2/2024	Q3/2024	Q4/2024	Q1/2025	Trung bình
1	Agribank - CN Hà Tĩnh	10,00%	8,00%	7,50%	7,50%	8,25%
2	Agribank - CN Hà Tĩnh II	10,00%	8,00%	7,50%	8,50%	8,50%
3	VCB - CN Hà Tĩnh	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
4	VCB - CN Bắc Hà Tĩnh	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
5	BIDV - CN Hà Tĩnh	6,40%	6,40%	6,50%	7,00%	6,58%
6	Vietinbank - CN Hà Tĩnh	14,00%	14,00%	14,00%	11,00%	13,25%
	Trung bình					9,10%

3. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất ở của khu đất 31.031,2m² 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 31.031,2m² với 164 thửa đất liền kề và 34 thửa đất biệt thự tiếp thuộc các nhóm sau:

+ Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m) và đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m);

+ Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m) và đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m);

+ Nhóm 4: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m);

+ Nhóm 5: Giá đất ở biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m).

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 và Phụ lục kèm theo Báo cáo này, đơn vị tư vấn đánh giá:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng của người dân tại khu vực phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen) và các khu vực lân cận, giá đất ở thể hiện trên hợp đồng chuyển nhượng có mức giá bằng hoặc thấp hơn giá đất quy định tại bảng đất và thấp hơn so với kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với các khu vực đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tư vấn phân tích đánh giá tổng thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất như: Vị trí khoảng cách, thời điểm đấu giá, giao thông, mật độ xây dựng... tương đồng nhất định sau khi phân tích đánh giá thứ tự ưu tiên lựa chọn khu đất đấu giá, lựa chọn thửa đất so sánh đồng thời điều chỉnh các yếu tố khác biệt về thửa đất định giá, cụ thể như sau:

+ Khu quy hoạch Đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh:

STT	Lô đất	Diện tích (m ²)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
I	Theo Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất				
1	44-LK03	254,5	5.388.370.000	21.172.377	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m) Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
2	46-LK03	168,0	3.382.690.000	20.135.060	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
3	50-LK03	168,0	3.222.690.000	19.182.679	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
4	87-LK05	192,0	3.552.240.000	18.501.250	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
5	88-LK05	192,0	3.642.240.000	18.970.000	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
6	89-LK05	192,0	3.464.900.000	18.046.354	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
7	90-LK05	192,0	2.496.580.000	13.003.021	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
8	92-LK05	192,0	3.462.240.000	18.032.500	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
9	93-LK05	192,0	3.243.710.000	16.894.323	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)

Thời điểm phê duyệt kết quả trúng đấu giá gần nhất với thời điểm định giá, công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh; khoảng cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,2km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 900m; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,7km; cách khu đất định giá khoảng 1,9km. Sau khi đánh giá loại trừ thửa đất lô góc (lô 44-LK03), các thửa đất ở có giá trúng đấu giá từ 13.003.021 đồng/m² đến 20.135.060 đồng/m². Giá đất trung bình là: 17.845.648 đồng/m².

+ Các thửa đất, khu đất đấu giá còn lại trong nguồn thu thập được có các yếu tố ảnh hưởng được đơn vị tư vấn phân tích đánh giá kém tương đồng hơn đối với khu đất định giá so với khu đất lựa chọn làm tài sản so sánh (quy hoạch Đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thành Sen); Cụ thể: có thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá hoặc có đặc điểm vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội ít tương đồng hơn so với các thửa đất theo quy hoạch của khu đất cần định giá:

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Diện tích (m ²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định	Đề xuất /Lý do
I	Năm 2023 (từ ngày 03/6/2023)					
1	Khu dân cư tổ dân phố 4,7, phường Hà Huy Tập	34	6.113,4	1791/QĐ-UBND 2222/QĐ-UBND	27/7/2023 20/9/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
2	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	89	19.180,1	1830/QĐ-UBND 1846/QĐ-UBND 1914/QĐ-UBND 2755/QĐ-UBND 2075/QĐ-UBND 2221/QĐ-UBND 2342/QĐ-UBND	04/8/2023 07/8/2023 10/8/2023 28/8/2023 20/9/2023 29/9/2023 08/11/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
3	Hạ tầng khu dân cư xen đầm tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	10	1.600,7	2471/QĐ-UBND	13/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
4	Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Nam Nguyễn Du, phường Thạch Quý	11	3.394,9	1377/QĐ-UBND	16/6/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Diện tích (m ²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Ngày ban hành quyết định	Đề xuất /Lý do
5	Quy hoạch Hội quán và xen dầm đất ở dân cư khối phố 7, phường Đại Nài	6	875,5	1075/QĐ-UBND 1838/QĐ-UBND	17/5/2023 04/8/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
6	Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất xen dầm dân cư khối phố 6, phường Đại Nài	2	258,0	1075/QĐ-UBND	17/5/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
7	Hạ tầng khu dân tổ dân phố Vĩnh Hòa, phường Thạch Linh	25	4.321,2	2441/QĐ-UBND 2640/QĐ-UBND	10/10/2023 30/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
8	Khu khu dân cư xen lẫn, xen kẹt thôn Thủy Hội, xã Thạch Hưng	9	1.512,0	2470/QĐ-UBND	13/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
9	Khu dân cư Đồng Cọc Lim, thôn Đông Tiến, xã Thạch Trung	10	1.603,8	2561/QĐ-UBND	18/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
10	Hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt phía Tây thôn Tân Học, xã Thạch Hạ	8	2.676,0	2516/QĐ-UBND	16/10/2023	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá
II	Năm 2024					
1	Khu đô thị phía đông Kênh N1-9 phường Trần Phú	1	722,7	1191/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
2	Khu quy hoạch xen dầm dân cư tổ dân phố 1, phường Nam Hà	4	556,6	1191/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
3	Khu quy hoạch tái định cư vị trí 2 phục vụ dự án trung tâm thương mại và nhà ở Vincom, Hà Huy Tập	52	7.852,1	421/QĐ-UBND	19/2/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
4	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	24	4.671,8	1220/QĐ-UBND 1946/QĐ-UBND	05/6/2024 26/8/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
5	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	18	2.610,4	1356/QĐ-UBND	24/6/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
6	Khu dân cư dân cư Đồng Trọt, phường Thạch Quý	5	1.745,0	1191/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
7	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gần với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	13	2.126,4	1963/QĐ-UBND	28/8/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
8	Khu quy hoạch dân cư phía Nam Đường Nguyễn Du, xã Thạch Hưng	32	8.420,7	1188/QĐ-UBND 1189/QĐ-UBND	31/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
III	Năm 2025 (đến ngày 03/6/2025)					
1	Khu quy hoạch hạ tầng hai bên kênh phía Tây, phường Trần Phú	20	3.414,0	1968/QĐ-UBND	19/5/2025	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
2	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 2, phường Nguyễn Du	14	4.864,9	2038/QĐ-UBND	21/5/2025	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
3	Khu quy hoạch xen dầm tổ dân phố Đức Phú, phường Thạch Trung	17	2.601,8	1967/QĐ-UBND	19/5/2025	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
4	Khu quy hoạch hạ tầng tổ dân phố Thanh Phú, phường Thạch Trung	3	445,5	1969/QĐ-UBND	19/5/2025	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
5	Khu quy hoạch tổ dân phố Hồng Hà, phường Thạch Trung	12	1.993,5	1969/QĐ-UBND	19/5/2025	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
6	Khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư Cầu Ngan, phường Thạch Hạ	22	3.158,8	2158/QĐ-UBND	29/5/2025	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội

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 quy hoạch Đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), 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, điều chỉnh yếu tố khác biệt về thửa đất định giá đối với các thửa đất liền kề thuộc nhóm 1 (Đường quy hoạch 12m), nhóm 2 (Đường quy hoạch 14m và 15m), nhóm 3 (Đường quy hoạch 22,5m và 23m) và các thửa đất biệt thự thuộc nhóm 4 (Đường quy hoạch 12m), nhóm 5 (Đường quy hoạch 15m) 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 89-LK5 khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen)	Thửa đất số 87-LK5 khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen)	Thửa đất số 88-LK5 khu quy hoạch hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen)
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	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)
4	Thời điểm trúng đấu giá	21/5/2025	21/5/2025	21/5/2025
5	Giao thông			
	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
	Kết cấu đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường 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	192,0	192,0	192,0
	- Mặt tiền	8,0	8,0	8,0
	- Chiều sâu	24,0	24,0	24,0
	- 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%-90%	70%-90%	70%-90%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	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 được đầu tư hoàn chỉnh	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng 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)	3.464.896.000	3.552.240.000	3.642.240.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)	18.046.333	18.501.250	18.970.000
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở thuộc quy hoạch hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen)	Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở thuộc quy hoạch hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen)	Quyết định số 2042/QĐ-UBND ngày 21/5/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với 22 lô đất ở thuộc quy hoạch hạ tầng khu dân cư xen lẫn, xen kẹt đồng Kênh, đồng Cửa Miếu, phường Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen)

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 12m (Nhóm 1)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK7-14 có diện tích 150m² (mặt tiền 7,5m, 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)	150,0	192,0	192,0	192,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		18.046.333	18.501.250	18.970.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,4km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 200m)	bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)
	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		3.184.647	3.264.926	3.347.647
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
	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	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 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 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	150,0	192,0	192,0	192,0
	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		368.293	377.577	387.143
3.4	Mặt tiền	7,5	8,0	8,0	8,0
	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
3.5	Chiều sâu	20,0	24,0	24,0	24,0
	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)	70%-85%	70%-90%	70%-90%	70%-90%

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	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 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 được đầu tư hoàn chỉnh	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 được đầu tư 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		21.599.273	22.143.753	22.704.790
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	22.149.272			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,55%	0,02%	-2,45%

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 2,55%; TĐSS2 là 0,02%; TĐSS3 là -2,45%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **22.149.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 12m 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: **22.149.000 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: **23.256.450 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 quy hoạch 14m và đường quy hoạch 15m (Nhóm 2)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m) hoặc đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK9-9 có diện tích 129,5m² (mặt tiền 7m, chiều sâu 18,5m) 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)	129,5	192,0	192,0	192,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		18.046.333	18.501.250	18.970.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,4km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 200m)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)
	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		3.184.647	3.264.926	3.347.647
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
	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		368.293	377.577	387.143
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 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 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	129,5	192,0	192,0	192,0
	Đánh giá		Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ (%)	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		949.807	973.750	998.421
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		-178.677	-183.181	-187.822
3.5	Chiều sâu	18,5	24,0	24,0	24,0
	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		-178.677	-183.181	-187.822
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)	70%-85%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	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 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 được đầu tư hoàn chỉnh	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 được đầu tư 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/m ²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		22.191.727	22.751.142	23.327.567
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	22.756.812			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,55%	0,02%	-2,45%

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 2,55%; TĐSS2 là 0,02%; TĐSS3 là -2,45%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **22.757.000 đồng/m²**.

* Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 14m, 15m 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: **22.757.000 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: **23.894.850 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,1 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **25.032.700 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: **27.308.400 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: **28.446.250 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 quy hoạch 22,5m và đường quy hoạch 23m (Nhóm 3)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m) hoặc đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn LK3-6 có diện tích 150m² (mặt tiền 7,5m, 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)	150,0	192,0	192,0	192,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		18.046.333	18.501.250	18.970.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,4km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 200m)	thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)
	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		3.184.647	3.264.926	3.347.647
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
	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		2.005.148	2.055.694	2.107.778
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 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 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	150,0	192,0	192,0	192,0
	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		368.293	377.577	387.143
3.4	Mặt tiền	7,5	8,0	8,0	8,0
	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
3.5	Chiều sâu	20,0	24,0	24,0	24,0
	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)	70%-85%	70%-90%	70%-90%	70%-90%

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	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 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 được đầu tư hoàn chỉnh	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 được đầu tư 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		23.604.421	24.199.447	24.812.568
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	24.205.479			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,55%	0,02%	-2,45%

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 2,55%; TĐSS2 là 0,02%; TĐSS3 là -2,45%, đảm bảo chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **24.205.000 đồng/m²**.

* Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 22,5m; 23m 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: **24.205.000 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: **25.415.250 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,1 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **26.625.500 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: **29.046.000 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: **30.256.250 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 12m (Nhóm 4)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn BT3-2 có diện tích 250m² (mặt tiền 12,5m, 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)	250,0	192,0	192,0	192,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		18.046.333	18.501.250	18.970.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,4km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 200m)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)
	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		3.184.647	3.264.926	3.347.647
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
	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	Nhựa	Nhựa	Nhựa

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	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 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 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	250,0	192,0	192,0	192,0
	Đánh giá		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		-353.850	-362.770	-371.961
3.4	Mặt tiền	12,5	8,0	8,0	8,0
	Đánh giá		Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh		558.134	572.204	586.701
3.5	Chiều sâu	20,0	24,0	24,0	24,0
	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)	65%-68%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	Đánh giá		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-1.743.880	-1.681.932	-1.724.545
3.8	Điều kiện 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 được đầu tư hoàn chỉnh	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 được đầu tư 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/m ²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		19.794.689	20.293.679	20.807.842
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	20.298.736			

STT	Thửa đất	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tiêu chí				
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,55%	0,02%	-2,45%

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 2,55%; TĐSS2 là 0,02%; TĐSS3 là -2,45%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **20.299.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m 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: **20.299.000 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: **21.313.950 đồng/m²**.

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 15m (Nhóm 5)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn BT3-7 có diện tích 250m² (mặt tiền 12,5m, 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	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tiêu chí				
1	Diện tích (m ²)	244,3	192,0	192,0	192,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		18.046.333	18.501.250	18.970.000
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,4km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách Vincom

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,4km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 200m)	Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)	Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,9km; cách khu đất định giá khoảng 1,6km (Cách điểm kết nối tuyến đường quy hoạch Xô viết Nghệ Tĩnh kéo dài khoảng 2km)
	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		3.184.647	3.264.926	3.347.647
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x4m)
	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		368.293	377.577	387.143
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 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 mặt đường	Tiếp giáp 01 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	244,3	192,0	192,0	192,0
	Đánh giá		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	102%	102%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	-1,96%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		-353.850	-362.770	-371.961
3.4	Mặt tiền	12,2	8,0	8,0	8,0
	Đánh giá		Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	97%	97%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3,09%	3,09%	3,09%
	Mức điều chỉnh		558.134	572.204	586.701
3.5	Chiều sâu	20,0	24,0	24,0	24,0
	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	Thuận lợi	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)	65%-68%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-1.640.576	-1.681.932	-1.724.545

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.8	Điều kiện 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 được đầu tư hoàn chỉnh	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 được đầu tư hoàn chỉnh
	<i>Đánh giá</i>		<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		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
	<i>Đánh giá</i>		<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	100%	100%	100%	100%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	0,00%	0,00%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
4	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		20.162.981	20.671.255	21.194.985
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	20.676.407			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,55%	0,02%	-2,45%

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 2,55%; TĐSS2 là 0,02%; TĐSS3 là -2,45%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **20.676.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường đường quy hoạch rộng 15m 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: **20.676.000 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: **21.709.800 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: **24.811.200 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 31.031,2m² đất ở của khu đất cần định giá

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m ²)	Giá đất ở (đồng/m ²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
I	Giá đất ở liền kề	164	22.755,10		548.185.540.700
1	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	8	1.250,00		27.907.740.000
+	Lô thường	7	1.050,00	22.149.000	23.256.450.000
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	200,00	23.256.450	4.651.290.000
2	Đường quy hoạch 14m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 3m&4m)	9	1.334,21		31.139.199.595
+	Lô thường	1	846,71	22.757.000	19.268.579.470
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	7	292,50	23.894.850	6.989.243.625
+	Lô thường có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	195,00	25.032.700	4.881.376.500
3	Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m)	93	12.179,16		285.210.943.595
+	Lô thường	67	8.999,34	22.757.000	204.797.980.380
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	18	1.952,13	23.894.850	46.645.853.531
+	Lô thường có một mặt thoáng và đối diện công viên (đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	120,16	25.032.700	3.007.929.232
+	Lô góc	4	655,53	27.308.400	17.901.475.452
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	3	452,00	28.446.250	12.857.705.000
4	Đường quy hoạch 22,5m (lòng đường rộng 12,5m; vỉa hè 2x5m)	44	6.480,99		164.403.603.470
+	Lô thường	32	4.573,68	24.205.000	110.705.924.400
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, công cộng, thương mại, v...v	3	435,00	25.415.250	11.055.633.750
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, công cộng, thương mại, v...v VÀ có thêm một mặt thoáng	1	135,00	26.625.500	3.594.442.500
+	Lô góc	7	1.168,67	29.046.000	33.945.188.820
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ)	1	168,64	30.256.250	5.102.414.000
5	Đường quy hoạch 23m (lòng đường rộng 12m; vỉa hè 2x4m; giải phân cách rộng 3m)	10	1.510,74		39.524.054.040
+	Lô thường	6	900,00	24.205.000	21.784.500.000
+	Lô góc	4	610,74	29.046.000	17.739.554.040
II	Giá đất ở biệt thự	34	8.276,10		176.977.475.820
1	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	19	4.600,00		94.359.901.500
+	Lô thường	15	3.630,00	20.299.000	73.685.370.000
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, công cộng, thương mại, v...v	4	970,00	21.313.950	20.674.531.500
2	Đường quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x4m)	15	3.676,10		82.617.574.320

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m ²)	Giá đất ở (đồng/m ²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
+	Lô thường	7	1.710,00	20.676.000	35.355.960.000
+	Lô thường có hướng nhìn ra khu đất cây xanh, công cộng, thương mại, v...v	2	490,00	21.709.800	10.637.802.000
+	Lô góc	6	1.476,10	24.811.200	36.623.812.320
	Tổng	198	31.031,2		725.163.016.520

- Tổng doanh thu bán đất ở dự kiến chưa quy về thời điểm định giá đất là: **725.163.016.520 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 03 năm;

- Tỷ lệ bán hàng năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 40%; năm thứ ba 10%;

- Tỷ lệ chiết khấu tại thời điểm định giá là: 9,1%.

- 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 2022-2024 là: 3,76%/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
1	Doanh thu dự kiến	725.163.016.520		362.581.508.260	290.065.206.608	72.516.301.652
2	Tỷ lệ bán hàng		0%	50%	40%	10%
3	Mức biến động của giá chuyển nhượng	3,76%		(1+3,76%)	(1+3,76%) ²	(1+3,76%) ³
4	Doanh thu theo tiến độ bán hàng chưa quy về thời điểm định giá	769.510.322.896	-	376.214.572.970	312.288.192.731	81.007.557.194
5	Tỷ lệ chiết khấu	9,1%		1/(1+9,1%) ²	1/(1+9,1%) ³	1/(1+9,1%) ⁴
6	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	613.731.045.890	-	316.072.064.471	240.481.300.894	57.177.680.524

Doanh thu đất ở của dự án quy về thời điểm định giá là: **613.731.045.890 đồng.**

b) Các chỉ tiêu liên quan việc ước tính doanh thu bán nhà liền kề xây thô

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

- Theo Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, diện tích sàn xây dựng 54 nhà xây thô là 21.681,08m².

- Theo nội dung tại điểm b2 mục 2.1 phần IX Báo cáo này, giá trị dự toán xây dựng công trình nhà xây thô đã được thẩm tra (Chưa bao gồm thuế VAT) là **110.692.688.585 đồng.**

Đơn giá xây dựng công trình nhà xây thô là:

$$110.692.688.585 \text{ đồng} / 21.681,08\text{m}^2 = \mathbf{5.105.497 \text{ đồng/m}^2}.$$

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 (12%) và tỷ lệ quảng cáo bán hàng (đã loại trừ chi phí quảng cáo, bán hàng trong đơn giá nhà xây thô tránh tính trùng lặp 02 lần).

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)	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)=(3)*[1+(4)]*(5)*(6)
1	Năm bán hàng thứ nhất (tương đương năm thứ 2 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 50% nhà ở	5.105.497	12%	1,011327	1,0910	6.309.172
2	Năm bán hàng thứ hai (tương đương năm thứ 3 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 40% nhà ở	5.105.497	12%	1,011327	1,0910	6.309.172
3	Năm bán hàng thứ ba (tương đương năm thứ 4 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 10% nhà ở	5.105.497	12%	1,011327	1,1903	6.883.306

* 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 (50%)	6.309.172	10.840,54	68.394.827.081
2	Năm bán hàng thứ hai (40%)	6.309.172	8.672,43	54.715.861.665
3	Năm bán hàng thứ ba (10%)	6.883.306	2.168,11	14.923.751.269
	Cộng		21.681,08	138.034.440.015

- Tổng doanh thu bán nhà xây thô dự kiến của dự án chưa quy về thời điểm định giá là: **138.034.440.015 đồng**.

- Tỷ lệ chiết khấu: 9,1%.

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
1	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	138.034.440.015		68.394.827.081	54.715.861.665	14.923.751.269
2	Tỷ lệ chiết khấu	9,1%		1/(1+9,1%) ²	1/(1+9,1%) ³	1/(1+9,1%) ⁴
3	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	110.129.340.105		57.461.076.066	42.134.611.231	10.533.652.808

Doanh thu bán nhà xây thô của khu đất cần định giá quy về thời điểm định giá là: **110.129.340.105 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	613.731.045.890
2	Doanh thu bán nhà xây thô	110.129.340.105
	Tổng doanh thu dự kiến của dự án	723.860.385.994

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

- Theo nội dung tại mục 2.1 phần IX Báo cáo này, chi phí xây dựng của dự án là: 190.432.936.480 đồng (không bao gồm thuế giá trị gia tăng). Cụ thể như sau:

+ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho phần đất được giao là: 79.740.247.895 đồng.

+ Chi phí xây dựng nhà xây thô là: 110.692.688.585 đồng.

Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Thời gian xây dựng là 02 năm, với tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%, 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.

- Tỷ lệ chiết khấu: 9,1%

- Tiến độ xây dựng: Dự kiến tiến độ xây dựng là 02 năm, với tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%, 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.

- Tỷ lệ chiết khấu: 9,10%

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

$$= \frac{190.432.936.480 \times 50\%}{(1 + 9,1\%)^1} + \frac{190.432.936.480 \times 50\%}{(1 + 9,1\%)^2}$$
$$= 167.269.438.973 \text{ đồng.}$$

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:

$$G_{bh} = 1\% \times 723.860.385.995 \text{ đồng} = 7.238.603.860 \text{ đồng.}$$

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

$LN = 12\% \times (167.269.438.973 \text{ đồng} + 7.238.603.860 \text{ đồng} + A)$

$LN = 20.940.965.140 \text{ đồng} + 12\%A.$

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

$CP = 167.269.438.973 \text{ đồng} + 7.238.603.860 \text{ đồng} + 20.940.965.140 \text{ đồng} + 12\%A$

$CP = 195.449.007.972 \text{ đồng} + 12\%A.$

3.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 31.031,2m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

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

$A = 723.860.385.995 \text{ đồng} - (195.449.007.972 \text{ đồng} + 12\%A)$

$A = 471.795.873.234 \text{ đồng}$ (Bốn trăm bảy mươi một tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng).

Giá đất ở là:

$= 471.795.873.234 \text{ đồng} / 31.031,2\text{m}^2$

$= 15.203.920 \text{ đồng/m}^2$ (Mười lăm triệu, hai trăm lẻ ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng trên một mét vuông).

3.4. Kết luận

Khu đất ở có diện tích 31.031,2m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **471.795.873.234 đồng** (Bốn trăm bảy mươi một tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng).

- Giá đất ở là: **15.203.920 đồng/m²** (Mười lăm triệu, hai trăm lẻ ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng trên một mét vuông).

4. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất của 8.024,0m² đất thương mại dịch vụ được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

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

Theo Văn bản số 336/SXD-QLHĐXD₃ ngày 12/12/2024 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 Khu đô thị Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, hồ sơ bản vẽ thi công đã được thẩm tra và Văn bản số 63/2025/CV-SKYLAND ngày 11/11/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Skyland-Group về việc cung cấp số liệu diện tích kinh doanh, diện tích phụ trợ của TTTM, số liệu diện tích kinh doanh, diện tích phụ trợ của công trình trung tâm thương mại cụ thể như sau

STT	Hạng mục	Diện tích kinh doanh (m ²)	Diện tích phụ trợ (m ²)
1	Tầng 1	1.604,56	1.435,44
2	Tầng 2	1.604,56	1.435,44
3	Tầng 3	1.916,00	1,124,00
4	Tầng 4	1.916,00	1,124,00
5	Số chỗ đỗ xe máy	150 số chỗ đỗ xe máy	
6	Số chỗ đỗ ô tô	16 số chỗ đỗ ô tô	

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 phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh và khu vực lân cận đã thực hiện thủ tục tại cơ quan thuế theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian 24 tháng đến thời điểm định giá 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	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Tiêu chí			
I	THÔNG TIN	Tòa nhà Hà Huy số 129 đường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Tòa nhà Châu Tuấn số 144B Trần Phú, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Tòa nhà Vincom Plaza, góc ngã tư đường Hàm Nghi và đường Hà Huy Tập, phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh

STT	Tài sản Tiêu chí	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Mục đích sử dụng	Cho thuê kinh doanh sản văn phòng, phòng giao dịch	Cho thuê kinh doanh sản văn phòng, phòng giao dịch	Cho thuê kinh doanh khu trò chơi
2	Vị trí tòa nhà	Tiếp giáp đường Hà Huy Tập. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 750m; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 600m; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1,6km; cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 800m; cách khu đất định giá khoảng 5km	Tiếp giáp đường Trần Phú. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 900m; cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách khu đất định giá khoảng 3,3km	Tiếp giáp đường Hàm Nghi. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 750m; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1km; cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 1km; cách khu đất định giá khoảng 4,4km
3	Giao thông	Tiếp giáp Đường Hà Huy Tập rộng 30m; đường Phan Đình Giót rộng khoảng 17m	Tiếp giáp đường Trần Phú rộng khoảng 35m	Tiếp giáp đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m; Hà Huy Tập rộng 30m
4		Vị trí tầng 2 của tòa nhà khách sạn Hà Huy	Vị trí tầng 1+2 của tòa nhà 5 tầng	Vị trí tầng 3 của tòa thương mại 5 tầng
5	Đặc điểm dịch vụ	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói
6	Đặc điểm an ninh, môi trường	Nằm trong khu vực trung tâm thành phố, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thành phố, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thành phố, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt
7	Thời điểm cho thuê, thời hạn thuê	03 năm (Từ 31/8/2021 đến hết ngày 31/8/2024)	10 năm (Từ ngày 08/4/2015 đến hết ngày 08/4/2025)	03 năm (Từ ngày 12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2025)
8	Diện tích cho thuê (m ²)	400,0	412,0	910,9
9	Giá thuê (đồng) tại thời điểm định giá	78.181.818	104.081.818	247.842.504
10	Đơn giá cho thuê tại thời điểm định giá (đồng/m ² /tháng)	195.455	252.626	272.085
11	Nguồn thông tin	Hợp đồng thuê văn phòng số 2711/HĐ/2017 ngày 27/11/2017 và Phụ lục số 01 ngày 26/5/2021	Phụ lục số 3 kèm theo HĐ thuê nhà số 46-PCU/2015/HĐ-SB ngày 19/3/2020	Hợp đồng thuê mặt bằng TTMM có thời hạn số L3-02/2022/HĐT/TTMM-VCPC HA TINH ngày 12/7/2022

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

* 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 cho thuê (m ²)		400,0	412,0	910,9
2	Đơn giá cho thuê tại thời điểm định giá (đồng/m ² /tháng)		195.455	252.626	272.085
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách bệnh viện đa khoa thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng	Tiếp giáp đường Hà Huy Tập. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 750m; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 600m; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng	Tiếp giáp đường Trần Phú. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,1km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng	Tiếp giáp đường Hàm Nghi. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 750m; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 1km; cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 1km;

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
		Hà Tĩnh khoảng 1,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 3,4km	1,6km; cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 800m; cách khu đất định giá khoảng 5km	900m; cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,1km; cách khu đất định giá khoảng 3,3km	cách khu đất định giá khoảng 4,4km
	Đánh giá		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	115%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-13,04%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-9.307	-32.951	-45.348
3.2	Giao thông	Tiếp giáp đường quy hoạch 22,5m	Tiếp giáp Đường Hà Huy Tập rộng 30m; đường Phan Đình Giót rộng khoảng 17m	Tiếp giáp đường Trần Phú rộng khoảng 35m	Tiếp giáp đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m; Hà Huy Tập rộng 30m
	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	Đặc điểm dịch vụ	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói	Dịch vụ quản lý, vận hành chuyên nghiệp, an ninh và dịch vụ phụ trợ trọn gói
	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
3.4	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu dân cư mới, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thành phố, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thành phố, dân cư đông đúc, an ninh môi trường tốt	Nằm trong khu vực trung tâm thành phố, 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
4	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		186.147	219.675	226.738
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	210.853			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		13,27%	-4,02%	-7,01%

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 13,27%; TĐSS2 là -4,02%; TĐSS3 là -7,01%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá giá thuê mặt bằng của thửa đất cần định giá (làm tròn) là: **211.000 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 03/6/2025.
- Thời điểm bắt đầu kinh doanh: từ năm thứ 3 (sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng).

- Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%.

- 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	17.828.115.840	đồng/năm	$= [(1.1) \times (1.2)] \times (1.3)$
1.1	Diện tích mặt bằng tầng 1-4	7.041,1	m ²	Theo Văn bản số 63/2025/CV-SKYLAND
1.2	Giá cho thuê mặt bằng	211.000	đồng/m ² /tháng	
1.3	Số tháng kinh doanh	12	tháng	
1.4	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	50%	%	
+	Năm thứ hai	60%	%	
+	Năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án	70%	%	
2	Chi phí vận hành hàng năm (Chi phí quản lý, tiền lương, điện nước, sửa chữa bảo dưỡng, ...)	1.782.811.584	đồng	= 10% Doanh thu hàng năm
3	Tỷ lệ chiết khấu	9,1%	%	
4	Tốc độ tăng giá	4,37%	%	

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

Đơn vị tính: đồng

Năm	Doanh thu cho thuê mặt bằng thực tế hàng năm	Chi phí vận hành	Thu nhập hàng năm	Tỷ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
(1)	(2)	(3) = 10% * (2)	(4) = (2) - (3)	(5)	(6) = (5) * (4)
1					
2					
3	9.710.169.669	971.016.967	8.739.152.703	0,7701	6.729.690.265
4	12.161.404.901	1.216.140.490	10.945.264.411	0,7058	7.725.511.710
5	14.808.334.678	1.480.833.468	13.327.501.210	0,6470	8.622.336.695
6	15.455.458.903	1.545.545.890	13.909.913.013	0,5930	8.248.517.698
7	16.130.862.457	1.613.086.246	14.517.776.211	0,5435	7.890.905.519
8	16.835.781.146	1.683.578.115	15.152.203.032	0,4982	7.548.797.516
9	17.571.504.782	1.757.150.478	15.814.354.304	0,4566	7.221.521.510
10	18.339.379.541	1.833.937.954	16.505.441.587	0,4186	6.908.434.464
11	19.140.810.427	1.914.081.043	17.226.729.385	0,3836	6.608.921.219
12	19.977.263.843	1.997.726.384	17.979.537.459	0,3516	6.322.393.287
13	20.850.270.273	2.085.027.027	18.765.243.246	0,3223	6.048.287.694
14	21.761.427.084	2.176.142.708	19.585.284.376	0,2954	5.786.065.872
15	22.712.401.448	2.271.240.145	20.441.161.303	0,2708	5.535.212.603
16	23.704.933.391	2.370.493.339	21.334.440.052	0,2482	5.295.235.008
17	24.740.838.980	2.474.083.898	22.266.755.082	0,2275	5.065.661.575
18	25.822.013.643	2.582.201.364	23.239.812.279	0,2085	4.846.041.234
19	26.950.435.640	2.695.043.564	24.255.392.076	0,1911	4.635.942.471
20	28.128.169.677	2.812.816.968	25.315.352.709	0,1752	4.434.952.481
21	29.357.370.692	2.935.737.069	26.421.633.623	0,1606	4.242.676.356
22	30.640.287.791	3.064.028.779	27.576.259.012	0,1472	4.058.736.309

Năm	Doanh thu cho thuê mặt bằng thực tế hàng năm	Chi phí vận hành	Thu nhập hàng năm	Tỷ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
23	31.979.268.368	3.197.926.837	28.781.341.531	0,1349	3.882.770.931
24	33.376.762.395	3.337.676.240	30.039.086.156	0,1237	3.714.434.482
25	34.835.326.912	3.483.532.691	31.351.794.221	0,1133	3.553.396.214
26	36.357.630.698	3.635.763.070	32.721.867.628	0,1039	3.399.339.714
27	37.946.459.160	3.794.645.916	34.151.813.244	0,0952	3.251.962.291
28	39.604.719.425	3.960.471.942	35.644.247.482	0,0873	3.110.974.375
29	41.335.445.664	4.133.544.566	37.201.901.097	0,0800	2.976.098.951
30	43.141.804.639	4.314.180.464	38.827.624.175	0,0733	2.847.071.013
31	45.027.101.502	4.502.710.150	40.524.391.352	0,0672	2.723.637.045
32	46.994.785.838	4.699.478.584	42.295.307.254	0,0616	2.605.554.522
33	49.048.457.979	4.904.845.798	44.143.612.181	0,0565	2.492.591.435
34	51.191.875.592	5.119.187.559	46.072.688.033	0,0518	2.384.525.830
35	53.428.960.556	5.342.896.056	48.086.064.500	0,0474	2.281.145.379
36	55.763.806.132	5.576.380.613	50.187.425.519	0,0435	2.182.246.959
37	58.200.684.460	5.820.068.446	52.380.616.014	0,0399	2.087.636.252
38	60.744.054.371	6.074.405.437	54.669.648.934	0,0365	1.997.127.366
39	63.398.569.547	6.339.856.955	57.058.712.592	0,0335	1.910.542.467
40	66.169.087.036	6.616.908.704	59.552.178.332	0,0307	1.827.711.433
41	69.060.676.139	6.906.067.614	62.154.608.526	0,0281	1.748.471.514
42	72.078.627.687	7.207.862.769	64.870.764.918	0,0258	1.672.667.021
43	75.228.463.717	7.522.846.372	67.705.617.345	0,0236	1.600.149.010
44	78.515.947.581	7.851.594.758	70.664.352.823	0,0217	1.530.774.997
45	81.947.094.490	8.194.709.449	73.752.385.041	0,0199	1.464.408.675
46	85.528.182.520	8.552.818.252	76.975.364.268	0,0182	1.400.919.646
47	89.265.764.096	8.926.576.410	80.339.187.686	0,0167	1.340.183.166
48	93.166.677.987	9.316.667.799	83.850.010.188	0,0153	1.282.079.900
49	97.238.061.815	9.723.806.181	87.514.255.633	0,0140	1.226.495.684
50	101.487.365.116	10.148.736.512	91.338.628.604	0,0128	1.173.321.307
	TỔNG				187.444.079.065

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: **187.444.079.065 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 03/6/2025.
- Thời điểm bắt đầu kinh doanh: từ năm thứ 3 (sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng).
- Tỷ lệ lấp đầy: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%.
- 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 số chỗ để xe máy + ô tô	166	xe	= (1.1)+(1.2)

STT	Nội dung	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
1.1	Số chỗ để xe máy	150	xe	
1.2	Số chỗ để ô tô	16	xe	
2	Số lượng để xe theo tháng	133	xe	= (2.1)+(2.2)
2.1	Số lượng xe máy trông giữ theo tháng	120	xe	= (1.1)*80%
2.2	Số lượng xe ô tô trông giữ theo tháng	13	xe	= (1.2)*80%
3	Số lượng để xe theo lượt	33	xe	= (3.1)+(3.2)
3.1	Số lượng xe máy trông giữ theo lượt	30	xe	= (1.1)-(2.1)
3.2	Số lượng xe ô tô trông giữ theo lượt	3	xe	= (1.2)-(2.2)
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	50%	%	
+	Năm thứ hai	60%	%	
+	Năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án	70%	%	
II	Doanh thu trông giữ xe hàng năm	352.227.273	đồng	
2.1	Doanh thu trông giữ xe ô tô theo tháng	85.090.909	đồng	= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe ngày đêm theo tháng
2.2	Doanh thu trông giữ xe máy theo tháng	117.818.182	đồng	= Số lượng xe máy*đơn giá trông giữ xe ngày đêm theo tháng
2.3	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe ô tô theo lượt ban ngày	59.727.273	đồng	= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe theo lượt ban ngày*Số ngày kinh doanh
2.4	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe máy theo lượt ban ngày	89.590.909	đồng	= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe theo lượt ban ngày*Số ngày kinh doanh
III	Chi phí vận hành hàng năm	17.611.364	đồng	= 5% doanh thu trông xe
IV	Thu nhập hàng năm của khu để xe	334.615.909	đồng	= (II) - (III)
V	Tỉ suất chiết khấu	9,10%	%	
VI	Tốc độ tăng giá sau mỗi năm	2,29%	%	

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	184.271.997	9.213.600	175.058.397	0,7701	134.805.836
4	226.190.190	11.309.510	214.880.681	0,7058	151.669.540
5	269.931.603	13.496.580	256.435.023	0,6470	165.902.751
6	276.113.037	13.805.652	262.307.385	0,5930	155.547.134
7	282.436.026	14.121.801	268.314.224	0,5435	145.837.914

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
8	288.903.811	14.445.191	274.458.620	0,4982	136.734.741
9	295.519.708	14.775.985	280.743.723	0,4566	128.199.786
10	302.287.109	15.114.355	287.172.754	0,4186	120.197.581
11	309.209.484	15.460.474	293.749.010	0,3836	112.694.872
12	316.290.381	15.814.519	300.475.862	0,3516	105.660.481
13	323.533.431	16.176.672	307.356.759	0,3223	99.065.175
14	330.942.347	16.547.117	314.395.229	0,2954	92.881.547
15	338.520.926	16.926.046	321.594.880	0,2708	87.083.899
16	346.273.056	17.313.653	328.959.403	0,2482	81.648.140
17	354.202.709	17.710.135	336.492.573	0,2275	76.551.679
18	362.313.951	18.115.698	344.198.253	0,2085	71.773.339
19	370.610.940	18.530.547	352.080.393	0,1911	67.293.262
20	379.097.931	18.954.897	360.143.034	0,1752	63.092.830
21	387.779.273	19.388.964	368.390.309	0,1606	59.154.588
22	396.659.418	19.832.971	376.826.448	0,1472	55.462.171
23	405.742.919	20.287.146	385.455.773	0,1349	52.000.233
24	415.034.432	20.751.722	394.282.710	0,1237	48.754.389
25	424.538.721	21.226.936	403.311.784	0,1133	45.711.150
26	434.260.657	21.713.033	412.547.624	0,1039	42.857.869
27	444.205.226	22.210.261	421.994.965	0,0952	40.182.690
28	454.377.526	22.718.876	431.658.650	0,0873	37.674.494
29	464.782.771	23.239.139	441.543.633	0,0800	35.322.860
30	475.426.297	23.771.315	451.654.982	0,0733	33.118.014
31	486.313.559	24.315.678	461.997.881	0,0672	31.050.794
32	497.450.139	24.872.507	472.577.632	0,0616	29.112.610
33	508.841.748	25.442.087	483.399.660	0,0565	27.295.407
34	520.494.224	26.024.711	494.469.512	0,0518	25.591.633
35	532.413.541	26.620.677	505.792.864	0,0474	23.994.208
36	544.605.811	27.230.291	517.375.521	0,0435	22.496.495
37	557.077.285	27.853.864	529.223.420	0,0399	21.092.268
38	569.834.354	28.491.718	541.342.637	0,0365	19.775.693
39	582.883.561	29.144.178	553.739.383	0,0335	18.541.298
40	596.231.595	29.811.580	566.420.015	0,0307	17.383.954
41	609.885.298	30.494.265	579.391.033	0,0281	16.298.851
42	623.851.671	31.192.584	592.659.088	0,0258	15.281.480
43	638.137.875	31.906.894	606.230.981	0,0236	14.327.613
44	652.751.232	32.637.562	620.113.671	0,0217	13.433.287
45	667.699.235	33.384.962	634.314.274	0,0199	12.594.784
46	682.989.548	34.149.477	648.840.070	0,0182	11.808.620
47	698.630.008	34.931.500	663.698.508	0,0167	11.071.528
48	714.628.636	35.731.432	678.897.204	0,0153	10.380.445
49	730.993.631	36.549.682	694.443.950	0,0140	9.732.500
50	747.733.386	37.386.669	710.346.716	0,0128	9.124.999
	TỔNG				2.807.267.433

Thu nhập từ trông giữ xe máy, ô tô là: **2.807.267.433 đồng**.

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	187.444.079.065
2	Doanh thu từ trông giữ xe máy, ô tô	2.807.267.433
	Tổng doanh thu dự án	190.251.346.498

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

- Theo nội dung tại mục 2.1 phần IX Báo cáo này, chi phí xây dựng của dự án là: **144.409.303.974 đồng** (không bao gồm thuế giá trị gia tăng). Cụ thể như sau:

+ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho phần đất thương mại là: **20.619.110.737 đồng**.

+ Chi phí xây dựng trung tâm thương mại là: **123.790.193.237 đồng**.

- Thời gian xây dựng và tiến độ xây dựng: Thời gian xây dựng là 02 năm, với tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%, 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.

- Tỷ lệ chiết khấu: 9,1%

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

$$= \frac{144.409.303.974 \times 50\%}{(1 + 9,1\%)^1} + \frac{144.409.303.974 \times 50\%}{(1 + 9,1\%)^2}$$
$$= \mathbf{126.843.936.268 \text{ đồng.}}$$

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:

$$G_{bh} = 1\% \times 187.444.079.065 \text{ đồng} = \mathbf{1.874.440.791 \text{ đồng.}}$$

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

$$LN = 12\% \times (126.843.936.268 \text{ đồng} + 1.874.440.791 \text{ đồng} + A)$$

$$LN = 15.446.205.247 \text{ đồng} + 12\%A.$$

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

CP = 126.843.936.268 đồng + 1.874.440.791 đồng + 15.446.205.247 đồng + 12%A

CP = 144.164.582.306 đồng + 12%A.

4.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 8.024,0m² đất thương mại dịch vụ được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 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 = 190.251.346.498 đồng - (144.164.582.306 đồng + 12%A)

A = **41.148.896.601 đồng** (Bốn mươi một tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm lẻ một đồng).

Giá đất thương mại dịch vụ là:

= 41.148.896.601 đồng / 8.024,0m²

= **5.128.227 đồng/m²** (Năm triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi bảy đồng trên một mét vuông).

4.4. Kết luận

Khu đất thương mại, dịch vụ có diện tích 8.024,0m² được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ là: **41.148.896.601 đồng** (Bốn mươi một tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm lẻ một đồng).

- Giá đất thương mại dịch vụ là: **5.128.227 đồng/m²** (Năm triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi bảy 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 31.031,2m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất ở là: **471.795.873.234 đồng** (Bốn trăm bảy mươi một tỷ, bảy trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi ba nghìn, hai trăm ba mươi tư đồng).

- Giá đất ở là: **15.203.920 đồng/m²** (Mười lăm triệu, hai trăm lẻ ba nghìn, chín trăm hai mươi đồng trên một mét vuông).

2. Khu đất thương mại dịch vụ có diện tích 8.024,0m² được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh

- Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ là: **41.148.896.601 đồng** (Bốn mươi một tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm lẻ một đồng).

- Giá đất thương mại dịch vụ là: **5.128.227 đồng/m²** (Năm triệu, một trăm hai mươi tám nghìn, hai trăm hai mươi bảy đồng trên một mét vuông).

XI. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 03/6/2025 của khu đất ở có diện tích 31.031,2m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và khu đất thương mại dịch vụ có diện tích 8.024m² được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), 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 523/TB-HĐTĐ ngày 31/12/2025, Thông báo số 17/TB-HĐTĐ ngày 31/3/2026, Thông báo số 30/TB-HĐTĐ ngày 03/6/2026, Thông báo số 36/TB-HĐTĐ ngày 29/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh.

6. Kết quả định giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh xem xét, 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 đô thị Thạch Quý tại phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh (nay thuộc phường Thành Sen), tỉnh Hà Tĩnh theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 03/6/2025 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


Nguyễn Trọng Linh

Thẻ thẩm định viên số: IV06189

GIÁM ĐỐC



Trịnh Minh Cường

Thẻ thẩm định viên số: IX14.1067