



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: 26060801/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2026

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

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

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

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

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

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

Căn cứ 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 02/2025/HĐĐGD-SNNMT ngày 12 tháng 02 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 Văn bản số 692/HĐTĐ ngày 05 tháng 09 năm 2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh về việc bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú - xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

Căn cứ 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;

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 Thông báo số 510/TB-HĐTĐ ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú - xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

Căn cứ Thông báo số 74/TB-HĐTĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể thực hiện Dự án Khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú - xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

Căn cứ Thông báo số 138/TB-HĐTĐ ngày 03 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể thực hiện Dự án Khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú - xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã tiến hành tính toán, hoàn thiện 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 để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

2. Thời điểm định giá đất: Ngày 30/12/2024 (thời điểm ban hành Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

3. Cơ sở định giá đất

- Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 218/SXD-QHKT₆ ngày 12/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1);

- Văn bản số 60a/TTr-VQH ngày 30/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm tra tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 61/BC-VQH ngày 31/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 22/QĐ-MIPEC ngày 06/1/2025 của Công ty Cổ phần hóa dầu Quân đội về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 16/1/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01.

- Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về

việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1884/SXD-QHKT₄ ngày 07/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến về số liệu diện tích đất thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà;

- Văn bản số 3194/SXD-HDXD₈ ngày 01/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo thẩm tra số 59/TTr-VQH ngày 10/9/2025 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 4870/SXD-HĐXD₈ ngày 19/9/2025 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến dự toán xây dựng dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh (lần 3).

- Báo cáo thẩm tra dự toán điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về kết quả thẩm tra dự toán điều chỉnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1358/SXD-HĐXD₈ ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà) - giai đoạn 1.

4. Đặc điểm khu đất cần định giá

4.1. Vị trí khu đất: Vị trí, ranh giới khu đất cần định giá xác định theo Tờ đo đạc mốc giới, ranh giới khu đất phục vụ giao đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính, hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 11, 17 xã Thạch Trung; tờ số 101 thị trấn Thạch Hà - Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 06/12/2024 và Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021. Vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất quy hoạch thương mại dịch vụ đô thị hỗn hợp, dài khoảng 324m;

- Phía Tây Nam: Giáp Quốc lộ 1 và đất giai đoạn 2 của dự án;

- Phía Đông và Đông Nam: Giáp khu dân cư và đất giai đoạn 3 của dự án;

- Phía Tây: Giáp sông Cày và đất giai đoạn 2 của dự án.

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

Theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) và Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500. Diện tích đất được Nhà nước giao là: 139.745,2m²; Bao gồm các loại đất cụ thể sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
I	Đất ở tại đô thị	60.028,0	- 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 giai đoạn 1.
1	Đất ở thương mại	46.205,0	
1.1	Đất ở hỗn hợp	5.130,0	
1.2	Đất nhà liền kề	41.069,0	
2	Đất nhà ở xã hội	13.823,0	
2.1	Đất chung cư	10.525,0	
2.2	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	3.298,0	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt, công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý
II	Đất công cộng	79.717,2	
1	Đất nhà văn hóa	902,0	
2	Đất cây xanh	7.606,0	
3	Đất công trình xử lý chất thải	1.300,0	
4	Đất công trình giao thông	69.909,2	
	Tổng	139.745,2	

4.3. Chỉ tiêu quy hoạch của dự án

Chỉ tiêu quy hoạch của khu đất định giá theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1), cụ thể như sau:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
I	Đất công cộng	2.389,0				902,0
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	902,0	25-40	1-2	0,3-0,8	902,0
2	Đất xây dựng nhà TMDV	1.487,0		5-7	1,3-2,8	
II	Đất xây dựng nhà ở	91.269,0				60.028,0

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
1	Đất ở thương mại	72.633,0				46.205,0
1.1	Đất ở hỗn hợp	5.136,0	60-80	7-15	4,2-12	5.130,0
1.2	Đất nhà liền kề	58.546,0	70-90	1-5	0,8-4,5	41.069,0
1.3	Đất ở biệt thự	8.951,0	70-80	1-3	0,7-2,4	
2	Đất nhà ở xã hội	18.636,0				13.823,0
2.1	Đất chung cư	10.525,0	20-30	5-7	1,0-2,1	10.525,0
2.2	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	8.111,0	70-90		0,7-1,8	3.298,0
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.300,0				1.300,0
IV	Đất thủy lợi	17.495,0				
1	Đất mặt đê	5.410,0				
2	Đất taluy đê	12.085,0				
V	Đất cây xanh công viên	44.092,0				7.606,0
VI	Diện tích mặt nước	46.648,0				
VII	Đất giao thông	94.728,0				69.909,2
1	Đất giao thông đối ngoại	40.223,0				
2	Đất giao thông đối nội	54.505,0				
	Tổng	297.921,0				139.745,2

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

Theo khoản 4 Điều 1 Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

“Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung sau đây:

4. Quy mô đầu tư:

Xây dựng khu đô thị với hạ tầng đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.

Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Các lô đất nền đã được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại; Nhà ở thương mại liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài bám đường quy hoạch 35m (tổng 99 căn - bao gồm khu LK01, LK03, LK06, LK07, LK08, LK09, LK25, LK26, LK28, LK30, LK33), bám đường quy hoạch 16m (tổng 93 căn - bao gồm khu LK14, LK25, LK26, LK27, LK28, LK29, LK30, LK31, LK32, LK33), bám

đường quy hoạch 26m (tổng 75 căn - bao gồm khu LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, LK12, LK13, LK14). Tổng số căn xây thô là 267 lô/tổng số 607 lô toàn bộ dự án. Về quy định xây thô hoàn thiện mặt ngoài hoặc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với khu vực còn lại sẽ căn cứ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo quy định.

- Đầu tư xây dựng khu hỗn hợp (lô HH-01 và lô HH-02), khu nhà ở xã hội (lô CHC và lô LKX) và khu công cộng (lô CC-01 và lô CC-02) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.”

4.5. Hiện trạng của khu đất

Tại thời điểm định giá (ngày 30/12/2024), khu đất trống, chưa đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Hiện trạng dự án là vùng trũng thấp, ven sông Cày, có nhiều ao hồ, khoảng cách từ mặt nước đến mặt đường (đường gom ven đê sông Cày) khoảng 2-4m.

4.6. Giá đất trong bảng giá

Theo 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. Khu đất cần định giá có vị trí thuộc tuyến đường Trần Phú Đoạn IV: Từ đường Hà Hoàng đến Cầu Cày (hết ranh giới TP).

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 trung bình theo bảng giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp là **7.090.661 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; kết hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định; ý kiến thẩm định

của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Tỉnh tại Thông báo: số 510/TB-HĐTĐ ngày 26/12/2025 và số 74/TB-HĐTĐ ngày 17/4/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh và Văn bản số 1358/SXD-HĐXD₈ ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh, Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã rà soát, cập nhật điều chỉnh bổ sung, hoàn thiện và đề xuất phương án giá đất như sau:

6.1. Khu đất ở thương mại liền kề có diện tích 41.069,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thời điểm 30/12/2024 là: **409.040.339.740 đồng** (Bốn trăm lẻ chín tỷ, không trăm bốn mươi triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng).

- Giá đất ở là: **9.959.832 đồng/m²** (Chín triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng trên một mét vuông).

6.2. Khu đất ở hỗn hợp cao tầng có diện tích 5.136,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Giá đất ở là: **9.959.832 đồng/m²** (Chín triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai 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 30/12/2024 của khu đất ở thương mại thấp tầng có diện tích 41.069,0m² và khu đất ở hỗn hợp cao tầng có diện tích 5.136,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện giai đoạn 1 dự án Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích và thời điểm xác định giá nêu tại Chứng thư định giá đất này.

7.2. Kết quả định giá đất được tính toán theo tài liệu, số liệu, thông tin về dự án do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp nêu 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 dự thảo 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 dự thảo 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 dự thảo 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 510/TB-HĐTĐ ngày 26/12/2025; số 74/TB-HĐTĐ ngày 17/4/2026 và số 138/TB-HĐTĐ ngày 03/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh và Văn bản số 1358/SXD-HĐXD₈ ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh;

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 để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 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

Chứng chỉ Định giá đất số 09580122

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 tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch
Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú), tỉnh Hà Tĩnh**

Hà Nội, ngày 08 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số: 26060801/CT-ĐGD ngày 08/6/2026)

1. Thông tin về doanh nghiệp định giá:

Tên công ty: **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ PHÚ KHANG**

Trụ sở: Số 158, phố Hoa Bằng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội

VPGD: Tòa nhà An Phát, số B14-D21 Khu đô thị Cầu Giấy, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 0948.10.10.17

2. Thông tin về khách hàng:

Khách hàng yêu cầu: **SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG TỈNH HÀ TĨNH**

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

Địa điểm định giá: Xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà (nay là phường Trần Phú) 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 để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Thời điểm định giá: Ngày 30/12/2024 (thời điểm ban hành Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh).

I. THỪA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin chung của dự án

- Khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà được quy hoạch có vị trí thuộc địa giới hành chính xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh được quy hoạch theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh với quy mô 297.921m² với ranh giới quy hoạch như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đất quy hoạch thương mại dịch vụ đô thị hỗn hợp, dài khoảng 324m;

+ Phía Tây Nam: Giáp Quốc lộ 1;

+ Phía Đông và Đông Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu, dài khoảng 903m;

+ Phía Tây: Giáp sông Cày, chiều dài khoảng 1.170m.

- Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư lần đầu ngày 13/10/2022 theo Quyết định số 26/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

- Dự án được chấp thuận nhà đầu tư (Công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội) theo Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

- Dự án được phân về quy mô đầu tư thành 03 giai đoạn theo Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 01: Diện tích khoảng 141.957,8 m²;

- Giai đoạn 02: Diện tích khoảng 100.805,2 m²;

- Giai đoạn 03: Diện tích khoảng 55.158 m².

2. Thông tin khu đất cần định giá

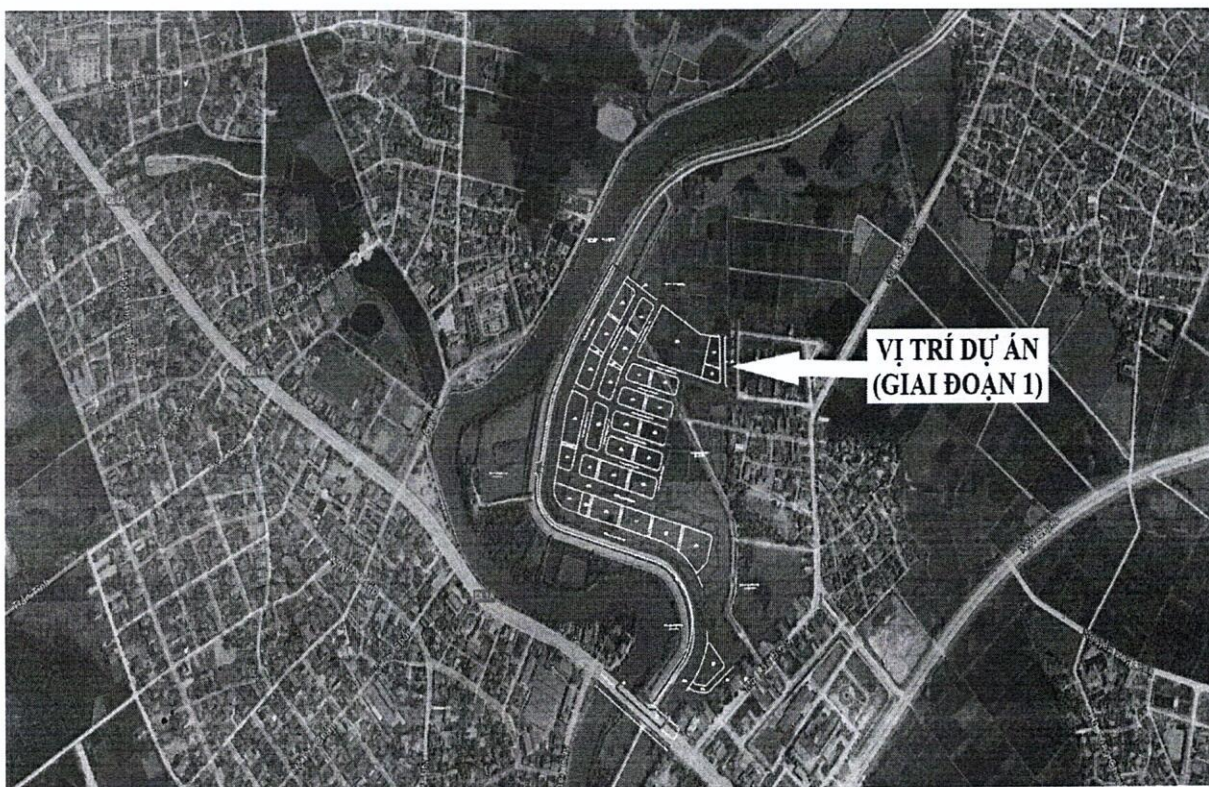
Khu đất cần định giá là khu đất được Nhà nước giao đất (giai đoạn 1) thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà. Khu đất có vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ đo đạc mốc giới, ranh giới khu đất phục vụ giao đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính, hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 11, 17 xã Thạch Trung; tờ số 101 thị trấn Thạch Hà - Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 06/12/2024, Công ty Cổ phần Hoá dầu Quân đội xác nhận ngày 11/12/2024 (gồm các thửa đất từ số 1 đến thửa số 71, trừ thửa đất số 78 và 79) và Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021, cụ thể như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất quy hoạch thương mại dịch vụ đô thị hỗn hợp, dài khoảng 324m;

- Phía Tây Nam: Giáp Quốc lộ 1 và đất giai đoạn 2 của dự án;

- Phía Đông và Đông Nam: Giáp khu dân cư và đất giai đoạn 3 của dự án;

- Phía Tây: Giáp sông Cà và đất giai đoạn 2 của dự án.



(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 cụ thể tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể khi giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

III. THỜI ĐIỂM ĐỊNH GIÁ ĐẤT: Ngày 30/12/2024 (thời điểm ban hành Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 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 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 27/1/2023;

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

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

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

- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

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

- Quyết định số 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;
- Quyết định số 86/QĐ-SXD ngày 26/6/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2020;
- Quyết định số 119/QĐ-SXD ngày 12/8/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2020;
- Quyết định số 170/QĐ-SXD ngày 08/12/2020 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2020;
- Quyết định số 13/QĐ-SXD ngày 14/1/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2020;
- Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2021;
- Quyết định số 77/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2021;
- Quyết định số 120/QĐ-SXD ngày 19/10/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2021;
- Quyết định số 05/QĐ-SXD ngày 24/1/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2021;
- Quyết định số 61/QĐ-SXD ngày 14/4/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2022;
- Quyết định số 102/QĐ-SXD ngày 22/7/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2022;
- Quyết định số 132/QĐ-SXD ngày 15/10/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2022;
- Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 16/1/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022;
- Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 17/4/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2023;
- Quyết định số 166/QĐ-SXD ngày 08/8/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2023;
- Quyết định số 193/QĐ-SXD ngày 23/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023;

- Quyết định số 228/QĐ-SXD ngày 29/12/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2023;

- Quyết định số 213/QĐ-SXD ngày 19/12/2024 của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Hà Tĩnh: Số 916/NHNo.HT-KH.QLRR ngày 12/3/2024; Số 1636/NHNo.HT-KH.QLRR ngày 13/5/2024; Số 3449/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 20/9/2024; Số 4956/NHNo.HT-KH&QLRR ngày 05/11/2024;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh II: Số 1094/NHNo.HTII-KH.QLRR ngày 11/3/2024; Số 2093/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 13/5/2024; Số 4065/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 23/9/2024; Số 4775/NHNo.HTII-KHQLRR ngày 06/11/2024;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 671/VCB-HTI-KT ngày 08/3/2024; Số 1422/VCB-HTI-KT ngày 15/5/2024; Số 2546/VCB-HTI-KT ngày 26/9/2024; Số 3199/VCB-HTI-KT ngày 05/11/2024;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hà Tĩnh: Số 151A/VCB-BHT-KT ngày 11/3/2024; Số 296/VCB.BHT ngày 14/5/2024; Số 637/VCB-BHT-KT ngày 26/9/2024; Số 727/VCB.BHT ngày 06/11/2024;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 257/CV-BIDV.HT ngày 12/3/2024; Số 374/CV-BIDV.HT ngày 10/4/2024; Số 1439/BC-BIDV.HTI ngày 05/11/2024;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 212/TB-NHCT-HAT ngày 14/5/2024; Số 213/TB-NHCT-HAT ngày 15/5/2024; Số 673/TB-NHCT-HAT ngày 27/9/2024; Số 871/TB-NHCT-HAT ngày 05/12/2024;

- Văn bản cung cấp lãi suất của Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Hà Tĩnh: Số 79/2024/CV-OCEANBANK.HT ngày 13/3/2024; Số 140/2024/CV-OCEANBANK.HT ngày 13/5/2024; Số 379/2024/CV-OCEANBANK.HT ngày 26/9/2024; Số 451/2024/CV-OCEANBANK.HT ngày 05/11/2024;

- Niên giám thống kê tỉnh Hà Tĩnh năm 2021, năm 2022, năm 2023;

- Hợp đồng số 02/2025/HĐĐGD-SNNMT ngày 12 tháng 02 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;

- Các văn bản của UBND thành phố Hà Tĩnh: số 2806/UBND-TNMT ngày 30/10/2023; số 377/UBND-TNMT ngày 17/2/2025;

- Văn bản số 692/HĐTĐ ngày 05/9/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Hà Tĩnh về việc bổ sung, hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú - xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

- 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 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;

- Thông báo số 510/TB-HĐTĐ ngày 26/12/2025 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể thực hiện dự án Khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú - xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

- Văn bản số 1786/SNNMT-QLĐĐ ngày 19/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh về việc đề nghị nghiên cứu hoàn thiện phương án giá đất cụ thể thực hiện dự án;

- Thông báo số 74/TB-HĐTĐ ngày 17/4/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể thực hiện Dự án Khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú – xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

- Thông báo số 138/TB-HĐTĐ ngày 03/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về việc thẩm định phương án giá đất cụ thể thực hiện Dự án Khu đô thị Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú – xã Thạch Hà) (giai đoạn 1);

- Văn bản số 942/VPĐK-TTTLT ngày 04/5/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh.

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

- Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh

Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 218/SXD-QHKT₆ ngày 12/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1);

- Văn bản số 60a/TTr-VQH ngày 30/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thẩm tra tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 61/BC-VQH ngày 31/12/2024 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 22/QĐ-MIPEC ngày 06/1/2025 của Công ty Cổ phần hóa dầu Quân đội về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 16/1/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo thẩm tra số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01.

- Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1884/SXD-QHKT₄ ngày 07/5/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc ý kiến về số liệu diện tích đất thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà;

- Văn bản số 3194/SXD-HĐXD₈ ngày 01/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc cho ý kiến dự toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Báo cáo thẩm tra số 59/TTr-VQH ngày 10/9/2025 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về việc thẩm tra dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 4870/SXD-HĐXD₈ ngày 19/9/2025 của Sở Xây dựng về việc cho ý kiến dự toán xây dựng dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh (lần 3).

- Báo cáo thẩm tra dự toán điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về kết quả thẩm tra dự toán điều chỉnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1358/SXD-HĐXD₈ ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà) - giai đoạn 1.

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 24/10/2025 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Việc tư vấn xây dựng phương án giá đất cụ thể của khu đất cần định giá thực hiện theo Quyết định số 35/QĐ-SNNMT ngày 11/2/2025 của Giám đốc Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) và Hợp đồng số

02/2025/HĐĐGD-SNNMT ngày 12/2/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh và Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang. Do đó, việc xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ.

V. THÔNG TIN VỀ THỬA ĐẤT

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

a) Vị trí khu đất cần định giá

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ đo đặc mốc giới, ranh giới khu đất phục vụ giao đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính, hệ tọa độ VN - 2000, tờ số 11, 17 xã Thạch Trung; tờ số 101 thị trấn Thạch Hà - Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh do Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Tĩnh ký duyệt ngày 06/12/2024 và Bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021. Vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc: Giáp đất quy hoạch thương mại dịch vụ đô thị hỗn hợp, dài khoảng 324m;
- Phía Tây Nam: Giáp Quốc lộ 1 và đất giai đoạn 2 của dự án;
- Phía Đông và Đông Nam: Giáp khu dân cư và đất giai đoạn 3 của dự án;
- Phía Tây: Giáp sông Cày và đất giai đoạn 2 của dự án.

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

Theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) và Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500. Diện tích đất được Nhà nước giao là: 139.745,2m²; Bao gồm các loại đất cụ thể sau:

STT	Mục đích sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng
I	Đất ở tại đô thị	60.028,0	- 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 giai đoạn 1.
1	Đất ở thương mại	46.205,0	
1.1	Đất ở hỗn hợp	5.136,0	
1.2	Đất nhà liền kề	41.069,0	
2	Đất nhà ở xã hội	13.823,0	
2.1	Đất chung cư	10.525,0	
2.2	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	3.298,0	
II	Đất công cộng	79.717,2	- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành đầu
1	Đất nhà văn hóa	902,0	

2	Đất cây xanh	7.606,0	tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt, công ty Cổ phần Hóa dầu Quân đội có trách nhiệm bàn giao cho địa phương quản lý
3	Đất công trình xử lý chất thải	1.300,0	
4	đất công trình giao thông	69.909,2	
	Tổng	139.745,2	

Đối với phần diện tích được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở xã hội thì thực hiện theo: Quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai 2024: “1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây: b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; **sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội**, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật này đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.”; Quy định tại khoản 3 Điều 157 Luật Đất đai 2024: “3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.” và Quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày Luật Đất đai 2024 “2. Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất của dự án; chủ đầu tư không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn và không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.”. Do đó, đối với diện tích đất nhà ở xã hội 13.823,0m² (gồm 10.525,0m² đất chung cư và 3.298,0m² đất thấp tầng) không thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất.

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

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

Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1), chỉ tiêu quy hoạch của khu đất cần định giá cụ thể như sau:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
I	Đất công cộng	2.389,0				902,0
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	902,0	25-40	1-2	0,3-0,8	902,0
2	Đất xây dựng nhà TMDV	1.487,0		5-7	1,3-2,8	
II	Đất xây dựng nhà ở	91.269,0				60.028,0
1	Đất ở thương mại	72.633,0				46.205,0
1.1	Đất ở hỗn hợp	5.136,0	60-80	7-15	4,2-12	5.136,0
1.2	Đất nhà liền kề	58.546,0	70-90	1-5	0,8-4,5	41.069,0
1.3	Đất ở biệt thự	8.951,0	70-80	1-3	0,7-2,4	
2	Đất nhà ở xã hội	18.636,0				13.823,0
2.1	Đất chung cư	10.525,0	20-30	5-7	1,0-2,1	10.525,0
2.2	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	8.111,0	70-90		0,7-1,8	3.298,0
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.300,0				1.300,0
IV	Đất thủy lợi	17.495,0				
1	Đất mặt đê	5.410,0				
2	Đất taluy đê	12.085,0				
V	Đất cây xanh công viên	44.092,0				7.606,0
VI	Diện tích mặt nước	46.648,0				
VII	Đất giao thông	94.728,0				69.909,2
1	Đất giao thông đối ngoại	40.223,0				
2	Đất giao thông đối nội	54.505,0				
	Tổng	297.921,0				139.745,2

- Chi tiêu quy hoạch giao thông:

- + Đường quy hoạch nội bộ 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m và 2m);
- + Đường quy hoạch nội bộ 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);
- + Đường quy hoạch nội bộ 16m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x4,25m);
- + Đường quy hoạch nội bộ 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m);

- + Đường quy hoạch nội bộ 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m).

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

Theo khoản 4 Điều 1 Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

“Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung sau đây:

4. Quy mô đầu tư:

Xây dựng khu đô thị với hạ tầng đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.

Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Các lô đất nền đã được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại; Nhà ở thương mại liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài bám đường quy hoạch 35m (tổng 99 căn - bao gồm khu LK01, LK03, LK06, LK07, LK08, LK09, LK25, LK26, LK28, LK30, LK33), bám đường quy hoạch 16m (tổng 93 căn - bao gồm khu LK14, LK25, LK26, LK27, LK28, LK29, LK30, LK31, LK32, LK33), bám đường quy hoạch 26m (tổng 75 căn - bao gồm khu LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, LK12, LK13, LK14). Tổng số căn xây thô là 267 lô/tổng số 607 lô toàn bộ dự án. Về quy định xây thô hoàn thiện mặt ngoài hoặc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với khu vực còn lại sẽ căn cứ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo quy định.

- Đầu tư xây dựng khu hỗn hợp (lô HH-01 và lô HH-02), khu nhà ở xã hội (lô CHC và lô LKX) và khu công cộng (lô CC-01 và lô CC-02) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021. ”.

Theo nội dung trên, ngoài việc đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà thô hoàn thiện mặt ngoài của 267 thửa đất liền kề, tòa nhà hỗn hợp (HH-01 và HH-02), khu công cộng (lô CC-01 và lô CC-02) theo quy hoạch được phê duyệt.

Theo Báo cáo thẩm tra số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01 và Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, chỉ tiêu xây dựng đã được thẩm định đối với phần diện tích giao đất đợt 1 tại Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND Hà Tĩnh cụ thể như sau:

+ Bảng tổng hợp chỉ tiêu xây dựng đối với công trình hạ tầng xã hội và 240 nhà ở liền kề xây thô trong phạm vi giao đất đợt 1

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
I	Đất công cộng	902,0		268,49		268,49
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	902,0	29,75	268,49	1	268,49
II	Đất xây dựng nhà ở	24.412,20		20.926,40		75.928,40
1	Đất nhà liền kề	24.412,20		20.926,40		75.928,40
1.1	LK-01	1.164,4		918,90		3.251,90

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
1	LK 1.1	193,00	66%	128,00	4	403,90
2	LK 1.2	106,80	83%	88,80	4	335,10
3	LK 1.3	119,90	84%	100,80	4	359,70
4	LK 1.4	98,90	80%	79,00	4	297,50
5	LK 1.5	116,00	82%	95,00	4	341,90
6	LK 1.6	135,30	84%	113,20	4	408,00
7	LK 1.7	97,10	88%	85,80	4	292,10
8	LK 1.8	121,40	80%	96,70	4	358,40
9	LK 1.9	176,00	75%	131,60	4	455,30
1.2	LK-06	2.234,00		1.893,20		7.040,70
1	LK 6.1	138,20	80%	110,50	4	423,90
2	LK 6.2	129,00	78%	101,10	4	373,70
3	LK 6.3	121,50	83%	101,10	4	373,70
4	LK 6.4	115,60	87%	101,10	4	373,70
5	LK 6.5	111,30	83%	92,00	4	344,90
6	LK 6.6	108,60	88%	95,40	4	357,50
7	LK 6.7	107,60	86%	92,00	4	344,90
8	LK 6.8	107,40	89%	95,40	4	357,50
9	LK 6.9	107,40	86%	92,00	4	344,90
10	LK 6.10	107,40	85%	91,80	4	344,20
11	LK 6.11	108,00	86%	92,40	4	340,50
12	LK 6.12	108,00	85%	92,00	4	340,10
13	LK 6.13	108,00	85%	92,00	4	340,10
14	LK 6.14	108,00	85%	92,00	4	340,10
15	LK 6.15	108,00	85%	92,00	4	340,10
16	LK 6.16	108,00	85%	92,00	4	340,10
17	LK 6.17	108,00	85%	92,00	4	340,10
18	LK 6.18	108,00	85%	92,00	4	340,10
19	LK 6.19	108,00	85%	92,00	4	340,10
20	LK 6.20	108,00	86%	92,40	4	340,50
1.3	LK-07	2.154,00		1.854,00		6.899,80
1	LK 7.1	107,40	85%	91,80	4	344,20
2	LK 7.2	107,40	89%	95,40	4	357,50
3	LK 7.3	107,40	86%	92,00	4	344,90
4	LK 7.4	107,40	89%	95,40	4	357,50
5	LK 7.5	107,40	86%	92,00	4	344,90
6	LK 7.6	107,40	89%	95,40	4	357,50
7	LK 7.7	107,40	86%	92,00	4	344,90
8	LK 7.8	107,40	89%	95,40	4	357,50
9	LK 7.9	107,40	86%	92,00	4	344,90
10	LK 7.10	107,40	85%	91,80	4	344,20
11	LK 7.11	108,00	86%	92,40	4	340,50
12	LK 7.12	108,00	85%	92,00	4	340,10
13	LK 7.13	108,00	85%	92,00	4	340,10
14	LK 7.14	108,00	85%	92,00	4	340,10
15	LK 7.15	108,00	85%	92,00	4	340,10
16	LK 7.16	108,00	85%	92,00	4	340,10
17	LK 7.17	108,00	85%	92,00	4	340,10
18	LK 7.18	108,00	85%	92,00	4	340,10
19	LK 7.19	108,00	85%	92,00	4	340,10
20	LK 7.20	108,00	86%	92,40	4	340,50
1.4	LK-08	2.154,00		1.854,00		6.899,80

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
1	LK 8.1	107,40	85%	91,80	4	344,20
2	LK 8.2	107,40	89%	95,40	4	357,50
3	LK 8.3	107,40	86%	92,00	4	344,90
4	LK 8.4	107,40	89%	95,40	4	357,50
5	LK 8.5	107,40	86%	92,00	4	344,90
6	LK 8.6	107,40	89%	95,40	4	357,50
7	LK 8.7	107,40	86%	92,00	4	344,90
8	LK 8.8	107,40	89%	95,40	4	357,50
9	LK 8.9	107,40	86%	92,00	4	344,90
10	LK 8.10	107,40	85%	91,80	4	344,20
11	LK 8.11	108,00	86%	92,40	4	340,50
12	LK 8.12	108,00	85%	92,00	4	340,10
13	LK 8.13	108,00	85%	92,00	4	340,10
14	LK 8.14	108,00	85%	92,00	4	340,10
15	LK 8.15	108,00	85%	92,00	4	340,10
16	LK 8.16	108,00	85%	92,00	4	340,10
17	LK 8.17	108,00	85%	92,00	4	340,10
18	LK 8.18	108,00	85%	92,00	4	340,10
19	LK 8.19	108,00	85%	92,00	4	340,10
20	LK 8.20	108,00	86%	92,40	4	340,50
1.5	LK-09	646,00		555,80		2.067,00
1	LK 9.1	107,40	85%	28991,80	4	344,20
2	LK 9.2	107,40	89%	95,40	4	357,50
3	LK 9.3	107,20	86%	91,80	4	344,20
4	LK 9.4	108,00	86%	92,40	4	340,50
5	LK 9.5	108,00	85%	92,00	4	340,10
6	LK 9.6	108,00	86%	92,40	4	340,50
1.6	LK-12	938,6		822,80		3.061,90
1	LK 12.1	121,00	87%	104,90	4	362,50
2	LK 12.2	102,20	88%	90,20	4	339,40
3	LK 12.3	102,20	88%	90,20	4	339,40
4	LK 12.4	102,20	88%	90,20	4	339,40
5	LK 12.5	102,20	88%	90,20	4	339,40
6	LK 12.6	102,20	88%	90,20	4	339,40
7	LK 12.7	102,20	88%	90,20	4	339,40
8	LK 12.8	102,20	88%	90,20	4	339,40
9	LK 12.9	102,20	85%	86,50	4	323,60
1.7	LK-13	1.023,0		894,60		3.362,40
1	LK 13.1	102,30	85%	86,50	4	323,60
2	LK 13.2	102,30	88%	90,20	4	339,40
3	LK 13.3	102,30	88%	90,20	4	339,40
4	LK 13.4	102,30	88%	90,20	4	339,40
5	LK 13.5	102,30	88%	90,20	4	339,40
6	LK 13.6	102,30	88%	90,20	4	339,40
7	LK 13.7	102,30	88%	90,20	4	339,40
8	LK 13.8	102,30	88%	90,20	4	339,40
9	LK 13.9	102,30	88%	90,20	4	339,40
10	LK 13.10	102,30	85%	86,50	4	323,60
1.8	LK-14	580,50		493,40		1.813,40
1	LK 14.1	102,30	85%	90,20	4	339,40
2	LK 14.2	102,30	88%	90,20	4	339,40

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
3	LK 14.3	102,30	88%	113,30	4	425,00
4	LK 14.4	136,50	83%	113,20	4	386,00
5	LK 14.5	137,10	83%	86,50	4	323,60
1.9	LK-25	1.196,00		1.022,60		3.699,50
1	LK 25.1	123,60	84%	104,10	4	360,70
2	LK 25.2	95,00	86%	81,70	4	322,80
3	LK 25.3	97,60	84%	81,70	4	322,80
4	LK 25.4	100,20	87%	87,00	4	338,70
5	LK 25.5	103,00	84%	87,00	4	338,70
6	LK 25.6	105,60	82%	87,00	4	338,70
7	LK 25.7	90,00	87%	78,00	4	263,60
8	LK 25.8	90,00	87%	78,00	4	263,20
9	LK 25.9	90,00	87%	78,00	4	263,20
10	LK 25.10	90,00	87%	78,00	4	263,20
11	LK 25.11	90,00	87%	78,00	4	263,20
12	LK 25.12	121,00	86%	104,10	4	360,70
1.10	LK-26	3.029,00		2.602,00		9.461,90
1	LK 26.1	100,60	87%	87,30	4	339,60
2	LK 26.2	103,40	84%	87,30	4	339,60
3	LK 26.3	106,00	82%	87,30	4	339,60
4	LK 26.4	108,70	88%	95,30	4	363,50
5	LK 26.5	111,30	86%	95,30	4	363,50
6	LK 26.6	114,00	84%	95,30	4	363,50
7	LK 26.7	116,60	89%	103,20	4	387,30
8	LK 26.8	119,30	87%	103,20	4	387,30
9	LK 26.9	121,90	85%	103,20	4	387,30
10	LK 26.10	124,10	85%	105,50	4	428,70
11	LK 26.11	123,90	85%	105,50	4	428,70
12	LK 26.12	120,80	83%	99,70	4	376,50
13	LK 26.13	115,00	87%	99,70	4	376,50
14	LK 26.14	148,30	79%	117,20	4	388,60
15	LK 26.15	104,20	79%	82,10	4	294,30
16	LK 26.16	99,30	88%	87,30	4	299,80
17	LK 26.17	99,30	88%	87,30	4	299,80
18	LK 26.18	99,30	88%	87,30	4	299,80
19	LK 26.19	99,30	88%	87,30	4	299,80
20	LK 26.20	99,30	88%	87,30	4	299,80
21	LK 26.21	99,30	88%	87,30	4	299,80
22	LK 26.22	99,30	88%	87,30	4	299,80
23	LK 26.23	99,30	88%	87,30	4	299,80
24	LK 26.24	99,30	88%	87,30	4	299,80
25	LK 26.25	99,30	88%	87,30	4	299,80
26	LK 26.26	99,30	88%	87,30	4	299,80
27	LK 26.27	99,30	88%	87,30	4	299,80
28	LK 26.28	99,30	88%	87,30	4	299,80
1.11	LK-27	1.130,9		971,80		3.286,40
1	LK 27.1	89,40	86%	76,50	4	267,40
2	LK 27.2	90,00	87%	78,00	4	263,20
3	LK 27.3	90,00	87%	78,00	4	263,20
4	LK 27.4	90,00	87%	78,00	4	263,20
5	LK 27.5	90,00	87%	78,00	4	263,20

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
6	LK 27.6	90,00	87%	78,00	4	263,20
7	LK 27.7	90,00	87%	78,00	4	263,20
8	LK 27.8	90,00	87%	78,00	4	263,20
9	LK 27.9	90,00	87%	78,00	4	263,20
10	LK 27.10	90,00	87%	78,00	4	263,20
11	LK 27.11	90,00	87%	78,00	4	263,20
12	LK 27.12	141,50	81%	115,30	4	387,00
1.12	LK-28	1.956,00		1.669,80		6.096,60
1	LK 28.1	141,20	84%	118,70	4	403,80
2	LK 28.2	96,00	88%	84,00	4	329,70
3	LK 28.3	96,00	88%	84,00	4	329,70
4	LK 28.4	96,00	88%	84,00	4	329,70
5	LK 28.5	96,00	88%	84,00	4	329,70
6	LK 28.6	96,00	88%	84,00	4	329,70
7	LK 28.7	96,00	88%	84,00	4	329,70
8	LK 28.8	96,00	88%	84,00	4	329,70
9	LK 28.9	96,00	88%	84,00	4	329,70
10	LK 28.10	96,00	88%	84,00	4	329,70
11	LK 28.11	85,20	85%	72,00	4	244,20
12	LK 28.12	86,00	85%	73,20	4	252,70
13	LK 28.13	87,70	83%	73,20	4	252,70
14	LK 28.14	89,40	85%	76,20	4	261,70
15	LK 28.15	91,10	84%	76,20	4	261,70
16	LK 28.16	92,80	82%	76,20	4	261,70
17	LK 28.17	94,50	81%	76,20	4	261,70
18	LK 28.18	96,20	85%	81,50	4	280,30
19	LK 28.19	97,90	83%	81,50	4	280,30
20	LK 28.20	130,00	84%	108,90	4	368,50
1.13	LK-29	829,8		717,50		2.423,20
1	LK 29.1	109,80	85%	93,50	4	317,20
2	LK 29.2	90,00	87%	78,00	4	263,20
3	LK 29.3	90,00	87%	78,00	4	263,20
4	LK 29.4	90,00	87%	78,00	4	263,20
5	LK 29.5	90,00	87%	78,00	4	263,20
6	LK 29.6	90,00	87%	78,00	4	263,20
7	LK 29.7	90,00	87%	78,00	4	263,20
8	LK 29.8	90,00	87%	78,00	4	263,20
9	LK 29.9	90,00	87%	78,00	4	263,60
1.14	LK-30	1.800,00		1.560,00		5.671,80
1	LK 30.1	90,00	87%	78,00	4	303,90
2	LK 30.2	90,00	87%	78,00	4	303,90
3	LK 30.3	90,00	87%	78,00	4	303,90
4	LK 30.4	90,00	87%	78,00	4	303,90
5	LK 30.5	90,00	87%	78,00	4	303,90
6	LK 30.6	90,00	87%	78,00	4	303,90
7	LK 30.7	90,00	87%	78,00	4	303,90
8	LK 30.8	90,00	87%	78,00	4	303,90
9	LK 30.9	90,00	87%	78,00	4	303,90
10	LK 30.10	90,00	87%	78,00	4	303,90
11	LK 30.11	90,00	87%	78,00	4	263,60
12	LK 30.12	90,00	87%	78,00	4	263,20

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
13	LK 30.13	90,00	87%	78,00	4	263,20
14	LK 30.14	90,00	87%	78,00	4	263,20
15	LK 30.15	90,00	87%	78,00	4	263,20
16	LK 30.16	90,00	87%	78,00	4	263,20
17	LK 30.17	90,00	87%	78,00	4	263,20
18	LK 30.18	90,00	87%	78,00	4	263,20
19	LK 30.19	90,00	87%	78,00	4	263,20
20	LK 30.20	90,00	87%	78,00	4	263,60
1.15	LK-31	900,0		780,00		2.632,00
1	LK 31.1	90,00	87%	78,00	4	263,20
2	LK 31.2	90,00	87%	78,00	4	263,20
3	LK 31.3	90,00	87%	78,00	4	263,20
4	LK 31.4	90,00	87%	78,00	4	263,20
5	LK 31.5	90,00	87%	78,00	4	263,20
6	LK 31.6	90,00	87%	78,00	4	263,20
7	LK 31.7	90,00	87%	78,00	4	263,20
8	LK 31.8	90,00	87%	78,00	4	263,20
9	LK 31.9	90,00	87%	78,00	4	263,20
10	LK 31.10	90,00	87%	78,00	4	263,20
1.16	LK-32	892,0		772,00		2.616,20
1	LK 32.1	90,00	87%	78,00	4	263,20
2	LK 32.2	90,00	87%	78,00	4	263,20
3	LK 32.3	90,00	87%	78,00	4	263,20
4	LK 32.4	90,00	87%	78,00	4	263,20
5	LK 32.5	90,00	87%	78,00	4	263,20
6	LK 32.6	90,00	87%	78,00	4	263,20
7	LK 32.7	90,00	87%	78,00	4	263,20
8	LK 32.8	90,00	87%	78,00	4	263,20
9	LK 32.9	90,00	87%	78,00	4	263,20
10	LK 32.10	82,00	85%	70,00	4	247,40
1.17	LK-33	1.784,00		1.544,00		5.643,90
1	LK 33.1	90,00	87%	78,00	4	303,90
2	LK 33.2	90,00	87%	78,00	4	303,90
3	LK 33.3	90,00	87%	78,00	4	303,90
4	LK 33.4	90,00	87%	78,00	4	303,90
5	LK 33.5	90,00	87%	78,00	4	303,90
6	LK 33.6	90,00	87%	78,00	4	303,90
7	LK 33.7	90,00	87%	78,00	4	303,90
8	LK 33.8	90,00	87%	78,00	4	303,90
9	LK 33.9	90,00	87%	78,00	4	303,90
10	LK 33.10	82,00	85%	70,00	4	292,20
11	LK 33.11	82,00	85%	70,00	4	247,40
12	LK 33.12	90,00	87%	78,00	4	263,20
13	LK 33.13	90,00	87%	78,00	4	263,20
14	LK 33.14	90,00	87%	78,00	4	263,20
15	LK 33.15	90,00	87%	78,00	4	263,20
16	LK 33.16	90,00	87%	78,00	4	263,20
17	LK 33.17	90,00	87%	78,00	4	263,20
18	LK 33.18	90,00	87%	78,00	4	263,20
19	LK 33.19	90,00	87%	78,00	4	263,20
20	LK 33.20	90,00	87%	78,00	4	263,60

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao	Tổng diện tích sàn xây dựng (%)
	Tổng	25.314,20		21.194,89		76.196,89

+ Bảng tổng hợp chỉ tiêu xây dựng đối với công trình hỗn hợp cao tầng HH1, HH2 trong phạm vi giao đất đợt 1

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	TÒA HH-01	TÒA HH-02	TỔNG
1	Diện tích khu đất	m ²	3.238,00	1.898,00	5.136,00
2	Mật độ xây dựng	%	60,9%	60,1%	
3	Diện tích xây dựng	m ²	1.970,70	1.140,40	3.111,10
4	Tầng cao		15,00	15,00	
5	Diện tích sàn xây dựng	m ²	19.896,80	13.907,70	33.804,50
6	Tổng diện tích sàn căn hộ sử dụng	m ²	10.099,20	6.818,90	16.918,10
7	Diện tích sàn căn hộ sử dụng (1 tầng)	m ²	841,60	619,90	1.461,50
-	CH-01	m ²	68,60	69,60	
-	CH-02	m ²	70,60	69,30	
-	CH-03	m ²	71,10	56,30	
-	CH-04	m ²	70,20	54,70	
-	CH-05	m ²	69,80	54,70	
-	CH-06	m ²	85,10	54,80	
-	CH-07	m ²	99,40	69,40	
-	CH-08	m ²	50,40	107,40	
-	CH-09	m ²	50,20	83,70	
-	CH-10	m ²	93,90		
-	CH-11	m ²	55,80		
-	CH-12	m ²	56,50		
8	Số lượng căn hộ	m ²	144	99	243
9	Diện tích sàn cho thuê mặt bằng	m ²	303,3	268,30	571,60
10	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	125,0	121,80	246,80
11	Số chỗ để xe máy	xe	269	230	499
12	Số chỗ để ô tô	xe	27	12	39

3. Hiện trạng của khu đất: Tại thời điểm định giá (ngày 30/12/2024) khu đất trống, chưa có đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Hiện trạng dự án là vùng trũng thấp, ven sông Cày, có nhiều ao hồ, khoảng cách từ mặt nước đến mặt đường (đường gom ven đê sông Cày) khoảng 2-4m.

4. Giá đất trong bảng giá

Theo 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. Khu đất cần định giá có vị trí thuộc tuyến đường Trần Phú Đoạn IV: Từ đường Hà Hoàng đến Cầu Cày (hết ranh giới TP).

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 trung bình theo bảng giá đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh phân lớp là **7.090.661 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.”*

- Tại điểm a, c, khoản 1 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 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 thập thông tin phục vụ công tác định giá đất, tổ chức thực hiện định giá đất nhận thấy có các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất mà chưa được quy định tại Quyết định này thì đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”.

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

- Vị trí, địa điểm của khu đất: Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu. Cách đường QL1A khoảng 200m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,3km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,1km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 4,5km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,4km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 4,2km.

- 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 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m);
- + Đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);
- + Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x4,25m);
- + Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m);

- + Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m);

- + 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 ở liền kề có diện tích từ 74,5m² đến 193m²; Hình thể các thửa đất vuông vắn.

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

- + Đối với các thửa đất ở liền kề: Hệ số sử dụng đất là 3,6 lần. Mật độ xây dựng tối đa là 90%; chiều cao công trình tối đa là 4 tầng.

- + Đối với các thửa đất ở cao tầng: Hệ số sử dụng đất là 12 lần. Mật độ xây

dựng tối đa là 80%; chiều cao công trình tối đa là 15 tầng.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Thừa 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 Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà). 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.

- Thông tin về các dự án đã chuyển nhượng thành công toàn bộ dự án trên thị trường không có.

- Thông tin thu thập được của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất ở tại các khu đấu giá quyền sử dụng đất ở trên địa bàn xã Thạch Trung (cũ) và các khu vực lân cận thuộc thành phố Hà Tĩnh 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 (ngày 30/12/2024), cụ thể như sau:

STT	Vị trí khu đất	Thời gian đấu giá/ xác định giá	Số lô trúng đấu giá	Đơn giá bình quân (đồng/m ²)	Giá trúng đấu giá cao nhất (đồng/m ²)	Giá trúng đấu giá thấp nhất (đồng/m ²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá
A	Năm 2024 (đến 30/12/2024)		150				
I	Phường Trần Phú		1				
	Lô BT 02, Khu đô thị phía đông Kênh N1-9	Tháng 5	1	26.160.915	26.160.915	26.160.915	Số 1191/QĐ-UBND ngày 31/5/2024
II	Phường Nam Hà		4				
	Khu quy hoạch xen dầm dân cư tổ dân phố 1	Tháng 5	4	18.420.047	19.001.264	17.626.681	Số 1191/QĐ-UBND ngày 31/5/2024
III	Phường Hà Huy Tập		76				
1	Khu A, B, C, D, E, G, H, K, L, Khu quy hoạch tái định cư vị trí 2 phục vụ dự án trung tâm thương mại và nhà ở Vincom	Tháng 2	52	19.856.053	24.104.722	11.921.963	Số 421/QĐ-UBND ngày 19/2/2024
2	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập	Tháng 6	24	20.164.354	28.767.391	10.312.804	Số 1220/QĐ-UBND ngày 05/6/2024; Số 1946/QĐ-UBND ngày 26/8/2024
III	Phường Nguyễn Du		18				
1	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du	Tháng 6	18	29.171.332	42.793.333	24.974.444	Số 1356/QĐ-UBND ngày 24/6/2024
IV	Phường Thạch Quý		5				
1	Khu dân cư Đồng Trọt, phường Thạch Quý	Tháng 5	5	13.462.275	15.409.628	11.287.163	Số 1191/QĐ-UBND ngày 31/5/2024
V	Phường Tân Giang		12				
1	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gần với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	Tháng 5	12	20.357.318	23.384.307	15.798.905	Số 1963/QĐ-UBND ngày 28/8/2024
VI	Xã Thạch Hưng		32				
1	Khu quy hoạch dân cư phía Nam Đường Nguyễn Du, xã Thạch Hưng	Tháng 5	32	12.453.977	16.273.333	9.750.000	Số 1188/QĐ-UBND ngày 31/5/2024; Số: 1189/QĐ-UBND ngày 31/5/2024
VII	Thị trấn Thạch Hà		02				
1	Khu quy hoạch dân cư vùng Mỏ Điều, tổ dân phố 9	Tháng 2	02	4.696.199	5.347.605	4.000.000	Số 1022/QĐ-UBND ngày 05/2/2024
2	Khu quy hoạch dân cư vùng ngõ Ông Phúc, tổ dân phố 8	Tháng 5	01	4.000.000			Số 2902/QĐ-UBND ngày 06/5/2024
B	Năm 2023		221				
I	Phường Hà Huy Tập		125				
1	Khu quy hoạch xen dầm Tổ dân phố 7	Tháng 3	01	43.963.415			Số 483/QĐ-UBND ngày 15/3/2023

STT	Vị trí khu đất	Thời gian đấu giá/ xác định giá	Số lô trúng đấu giá	Đơn giá bình quân (đồng/m ²)	Giá trúng đấu giá cao nhất (đồng/m ²)	Giá trúng đấu giá thấp nhất (đồng/m ²)	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá
3	Khu dân cư tổ dân phố 4,7	Tháng 3, 7, 9	35	11.763.836	16.115.833	8.360.000	Số 491/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 Số 1791/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 Số 2222/QĐ-UBND ngày 20/9/2023
4	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ	Tháng 8, 9, 11	89	12.045.453	22.484.225	6.324.949	Số 1830/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 Số 1846/QĐ-UBND ngày 7/8/2023 Số 1914/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 Số 2075/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 Số 2221/QĐ-UBND ngày 20/9/2023 Số 2342/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 Số 2755/QĐ-UBND ngày 08/11/2023
II	Phường Nguyễn Du		10				
1	Hạ tầng khu dân cư xen đầm tổ dân phố 6	Tháng 10	10	26.022.483	32.296.667	14.551.856	Số 2471/QĐ-UBND ngày 13/10/2023
III	Phường Thạch Quý		14				
1	Khu dân cư Nam đường Nguyễn Du	Tháng 06	11	14.431.810	27.627.721	10.479.559	Số 1377/QĐ-UBND ngày 16/6/2023
2	Khu dân cư Đồng Trọt	Tháng 03	01	11.613.897			Số 483/QĐ-UBND ngày 15/3/2023
3	Khu dân cư dân đầm tổ dân phố Tâm Quý	Tháng 03	02	1.907.049	1.908.455	1.905.644	Số 483/QĐ-UBND ngày 15/3/2023
IV	Phường Đại Nài		07				
1	Quy hoạch Hội quán và xen đầm đất ở dân cư khối phố 7	Tháng 5, 8	06	6.554.460	9.090.526	3.958.983	Số 1075/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 Số 1838/QĐ-UBND ngày 4/8/2023
2	Quy hoạch Hội quán và xen đầm đất ở dân cư khối phố 6	Tháng 5	02	7.294.806	7.607.344	7.020.909	Số 1075/QĐ-UBND ngày 17/5/2023
V	Phường Thạch Linh		25				
1	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố Vĩnh Hòa	Tháng 10	25	11.385.387	15.791.077	7.510.000	Số 2441/QĐ-UBND ngày 10/10/2023; Số 2640/QĐ-UBND ngày 30/10/2023
VI	Xã Thạch Hưng		12				
1	Hạ tầng khu trung tâm hành chính xã Thạch Hưng (Khu N)	Tháng 10	03	9.186.250	9.280.000	8.998.750	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023
2	Khu khu dân cư xen lẫn, xen kẹt thôn Thủy Hội	Tháng 10	09	9.664.974	10.783.810	9.150.952	Số 2470/QĐ-UBND ngày 13/10/2023
VII	Xã Thạch Trung		19				
1	Khu dân cư Đồng Cọc Lim, thôn Đông Tiến	Tháng 10	10	10.676.195	11.860.000	10.100.000	Số 2561/QĐ-UBND ngày 18/10/2023
2	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đồng Vường	Tháng 10	01	13.440.000	13.440.000	13.440.000	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023
3	Hạ tầng khu dân cư xen đầm Đồng Xay	Tháng 10	01	11.647.059	11.647.059	11.647.059	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023
4	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đập Rậm	Tháng 10	01	9.915.714	9.915.714	9.915.714	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023
5	Khu đấu giá Quyền sử dụng đất hạ tầng khu dân cư Đội Thao- Vườn Cộ	Tháng 10	06	9.935.811	10.290.541	9.682.432	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023
6	Quy hoạch hạ tầng khu dân cư thôn Tân Phú, xã Thạch Trung	Tháng 11	31	12.305.485	16.059.305	9.457.500	Số 2823/QĐ-UBND ngày 15/11/2023
VIII	Xã Thạch Hạ		08				
1	Khu dân cư xen lẫn, xen kẹt phía Tây thôn Tân Học	Tháng 10	08	7.335.617	8.490.000	5.650.000	Số 2516/QĐ-UBND ngày 16/10/2023

STT	Thửa đất số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Giá đất ở theo hợp đồng (đồng/m ²)	Giá đất ở theo bảng giá (đồng/m ²)	Vị trí	Thời điểm chuyển nhượng
2	LK-15	QH khu dân cư Đội Thao - Vườn Cộ	148,0	700.000.000	4.729.730	3.800.000	Đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥15m đến < 18m thuộc xóm Thanh Phú	13/1/2024
3	LK-91	QH khu dân cư Đội Thao - Vườn Cộ	144,0	440.000.000	3.055.556	3.800.000	Đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥15m đến < 18m thuộc xóm Thanh Phú	20/1/2024
4	Lô số 06	QH khu dân cư Đội Giới	154,0	1.200.000.000	7.792.208	4.500.000	Đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥18m thuộc xóm Liên Phú	20/6/2024
5	618	12	94,0	200.000.000	2.127.660	3.800.000	Đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥15m đến < 18m thuộc xóm Liên Phú	2024
6	579	26	150,0	600.000.000	4.000.000	3.000.000	Đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥12m đến < 15m thuộc xóm Thanh Phú	28/2/2024
7	566	12	107,8	200.000.000	1.855.288	2.100.000	Đường nhựa, đường bê tông có nền đường ≥ 3m đến <7m thuộc xóm Liên Phú	31/1/2024

Nguồn thông tin: Khai thác thông tin trực tiếp tại Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Hà Tĩnh.

- 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 (ngày 30/12/2024) 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	Đường Nguyễn Huy Tự quy hoạch 25m (lòng đường rộng 11,5m; vỉa hè 2x6,875m)

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
								biến động ngày 03/11/2025	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
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	LK61	115	21	286,5	716,5	19.876.770.000	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 Bùi Dương Lịch quy hoạch 15m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3,75m)

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
10	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

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

- Thông tin cá nhân chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư tại dự án Winhouse Hàm Nghi và dự án Vincom New Center trong khoảng thời gian 24 tính tháng đến thời điểm định giá (ngày 30/12/2024) đã đăng ký biến động tại cơ quan văn phòng đăng ký đất đai, cụ thể như sau:

STT	Căn hộ chung cư số	Tầng cao	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
I	Winhouse Hàm Nghi					
1	WH.07-06	7	82,5	400.000.000	4.848.485	26/12/2023
2	WH.3A.07	3A	82,6	500.000.000	6.053.269	05/1/2024
3	WH.09-06	9	82,5	500.000.000	6.060.606	12/3/2024
4	WH.03-05	3	43,9	400.000.000	9.111.617	14/5/2024
5	WH.11-05	11	43,9	300.000.000	6.833.713	07/6/2024
6	WH.12B-01	12B	66,8	400.000.000	5.988.024	20/6/2024
7	WH.10-08	10	46,7	500.000.000	10.706.638	28/6/2024
8	WH.03-02	3	67,9	340.000.000	5.007.364	10/9/2024
II	Vincom New Center					
1	C215A06	15A	62,8	600.000.000	9.554.140	08/11/2023
2	C10611A	06	53,9	300.000.000	5.565.863	24/11/2023
3	C11903	19	53,9	500.000.000	9.276.438	08/12/2023
4	C21802	18	61,9	600.000.000	9.693.053	15/12/2023
5	C10918	09	42,5	500.000.000	11.764.706	28/12/2023
6	C22105A	21	53,9	600.000.000	11.131.725	27/2/2024
7	C22411	24	27	250.000.000	9.259.259	21/5/2024
8	C21808	18	42,5	350.000.000	8.235.294	07/6/2024
9	C21711	17	27	300.000.000	11.111.111	10/6/2024
10	C21905A	19	53,9	500.000.000	9.276.438	26/7/2024
11	C12309	23	27	250.000.000	9.259.259	08/7/2024

STT	Căn hộ chung cư số	Tầng cao	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
12	C12503	25	53,9	400.000.000	7.421.150	30/7/2024
13	C21609	16	27	250.000.000	9.259.259	06/9/2024

Nguồn thông tin: Khai thác thông tin trực tiếp tại Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Hà Tĩnh.

- Thông tin chủ đầu tư dự án chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ chung cư tại dự án Vincom New Center trong khoảng thời gian 24 tính tháng đến thời điểm định giá (ngày 30/12/2024) đã đăng ký biến động tại cơ quan văn phòng đăng ký đất đai, cụ thể như sau:

STT	Căn hộ chung cư số	Tầng cao	Diện tích (m ²)	Giá trị chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thời điểm chuyển nhượng
1	C22511	25	27	546.636.476	20.245.795	31/8/2023
2	C22211	22	27	564.632.474	20.912.314	15/9/2023
3	C12012	20	53,9	1.061.832.270	19.700.042	21/9/2023
4	C12501	25	61,1	1.079.205.565	17.662.939	04/12/2023
5	C215A09	15A	27	571.096.192	21.151.711	12/12/2023
6	C22501	25	61,1	1.292.993.720	21.161.927	25/12/2023
7	C20310	03	52,8	1.006.735.634	19.066.963	18/9/2024
8	C12515A	25	53,7	1.001.429.892	18.648.601	11/9/2024
9	C12511A	25	53,9	982.353.436	18.225.481	16/9/2024
10	C12101	21	61,1	1.053.762.244	17.246.518	18/9/2024
11	C12512	25	53,9	929.599.999	17.246.753	20/9/2024
12	C215A17	15A	42,5	1.028.866.867	24.208.632	03/10/2024
13	C21908A	19	42,5	800.118.935	18.826.328	07/11/2024
14	C215A08	15A	42,5	820.791.580	19.312.743	15/11/2024

Nguồn thông tin: Văn bản số 942/VPĐK-TTLT 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 văn phòng dịch vụ có điều kiện tương đồng nhất định với khu đất cần định giá trên địa thành phố Hà Tĩnh 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 (ngày 30/12/2024), 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 thuế (đồng/m ² /tháng)	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	70.000.000	169.903	Hợp đồng thuê nhà số 46-PCU/2015/HD-SB ngày 08/4/2015
							03 năm (Từ ngày 08/4/2017 đến ngày 08/4/2020)	Từ 08/4/2017 đến 07/4/2018	70.000.000	169.903	
								Từ 08/4/2018 đến 07/4/2019	70.000.000	169.903	
								Từ 08/4/2019 đến 07/4/2020	70.000.000	169.903	
								Từ 08/4/2020 đến 07/4/2021	104.081.818	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	02 năm đầu (Từ ngày 08/4/2020 đến hết ngày 07/4/2022)	Từ 08/4/2021 đến 07/4/2022	104.081.818	252.626	Phụ lục số 3 kèm theo HD thuê nhà số 46- PCU/2015/HD-SB ngày 19/3/2020
								Từ 08/4/2022 đến 07/4/2023	104.081.818	252.626	
							03 năm (Từ ngày 08/4/2022 đến hết ngày 07/4/2025)	Từ 08/4/2023 đến 07/4/2024	104.081.818	252.626	
								Từ 08/4/2024 đến 07/4/2025	104.081.818	252.626	
								Từ 05/5/2022 đến 04/5/2023	13.636.364	94.044	
								Từ 05/5/2023 đến 04/5/2024	13.636.364	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	01 năm (Từ 05/5/2024 đến 05/5/2025)	Từ 05/5/2024 đến 05/5/2025	13.636.364	94.044	Hợp đồng thuê ngày 25/4/2022
								Từ 07/1/2019 đến 06/1/2020	22.727.273	89.127	
							02 năm (Từ 07/1/2021 đến ngày 06/1/2022)	Từ 07/1/2020 đến 06/1/2021	22.727.273	89.127	
								Từ 07/1/2021 đến 06/1/2022	22.727.273	89.127	
								Từ 07/12/2021 đến 06/12/2022	22.727.273	89.127	
								Từ 07/12/2022 đến 06/12/2023	24.318.182	95.365	

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 /tháng)	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	Hợp đồng thuê mặt bằng số 11/2019/HĐTNMB/CT- TH ngày 01/1/2019
							01 năm (Từ ngày 01/5/2019 đến ngày 30/4/2020)	18.181.818	
							03 năm (Từ ngày 01/5/2020 đến ngày 30/4/2023)	18.181.818	
							01 năm (Từ ngày 01/5/2023 đến hết ngày 30/4/2024)	18.181.818	
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 05/4/2023	03 năm (Từ ngày 05/4/2023 đến hết ngày 04/2026)	Tầng 5	120,0	Từ 06 tháng đầu (Từ ngày 05/4/2023 đến ngày 04/10/2023)	12.000.000	Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐTN- TMI-AAA ngày 29/3/2023
							06 tháng đầu (Từ ngày 05/10/2023 đến 04/4/2024)	14.000.000	
							02 năm (Từ ngày 05/4/2024 đến ngày 04/4/2026)	17.000.000	
							Từ 08/6/2022 đến 07/6/2023	16.363.636	
Thông tin số 6 (Công ty tập đoàn VVC)	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	Hợp đồng thuê mặt bằng số 01/HĐTNMB- VVC ngày 08/6/2022
							Từ 08/6/2023 đến 07/6/2024	16.363.636	
							Từ 08/6/2024 đến 31/12/2025	16.363.636	
							Từ 15/6/2023 đến hết 14/10/2023	6.600.000	Hợp đồng thuê mặt bằng số 37/HĐTN/TMI-TLM ngày 10/6/2023
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 15/10/2023 đến hết 14/6/2023	130.000	PLHD số 01/2023/PLHD ngày 14/9/2023
Thông tin số 8 (Công ty CP Du lịch Hà Tĩnh)	15 Trần Phú, phường Trần Phú, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Cho thuê mặt bằng làm văn phòng	Từ ngày 01/1/2023	03 năm (Từ ngày 01/1/2023 đến hết ngày 31/12/2025)	Tầng 4	160,00	Từ 01/1/2023 đến 31/12/2023	79.545	Hợp đồng thuê mặt bằng TTTM có thời hạn số L3-
							Từ 01/1/2024 đến 31/12/2024	79.545	02/2022/HĐT/TTM-

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 /tháng)	Nguồn thông tin
							01 năm tiếp theo	Từ ngày 14/2/2024 đến hết ngày 13/2/2025	49.500.000	79.454
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	05 năm (Từ ngày 01/11/2021 đến hết ngày 01/11/2026)	Từ ngày 01/11/2021 đến hết ngày 01/11/2026	3.787.879	Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 23/10/2021 ngày 23/10/2021
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	Từ ngày 01/9/2020 đến hết ngày 31/8/2021	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)	Từ ngày 01/9/2021 đến hết ngày 31/8/2022	18.000.000	
							03 năm tiếp theo	Từ ngày 01/9/2023 đến hết ngày 01/9/2024	18.000.000	
								Từ ngày 02/9/2024 đến hết ngày 01/9/2025	18.000.000	
								Từ ngày 02/9/2025 đến hết ngày 01/9/2026	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, Nguyễn Du, Hà Tĩnh, Việt Nam	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 thuê văn phòng tại tòa nhà Viettel Hà Tĩnh số VAM_HTH_CONGYUE_HD_2023_05 ngày 20/7/2023
Thông tin số 16 (Công ty Nông nghiệp Dế Mèn)	16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Nguyễn Du, 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 thuê văn phòng tại tòa nhà Viettel Hà Tĩnh số VAM_HTH_DEMEN

Thông tin	Tiêu chí	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 /tháng)	Nguồn thông tin
										HD_2023_04 ngày 10/10/2023
Thông tin số 17 (Công ty Bảo hiểm Quốc tế Đại Việt Mỹ)	16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Nguyễn Du, 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	80.000	Hợp đồng thuê văn phòng tại tòa nhà Viettel Hà Tĩnh số VAM_HTH_PTA_HD_2023_02
Thông tin số 18 (Công ty CP Ứng dụng Công nghệ xanh Việt Nam)	16 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Nguyễn Du, 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	90.000	Hợp đồng thuê văn phòng tại tòa nhà Viettel Hà Tĩnh số VAM_HTH_CONGN GHEXANH_HD_2023_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	132.576	Hợp đồng thuê văn phòng số 01/HD/2016 ngày 20/7/2016 và Phụ lục số 01 ngày 26/5/2021
					Tầng 2	400,0	03 năm	78.181.818	195.455	Hợp đồng thuê văn phòng số 2711/HD/2017 ngày 27/11/2017 và Phụ lục số 01 ngày 26/5/2021

Nguồn thông tin: Khai thác thông tin, tài liệu trực tiếp tại Cơ quan thuế theo đề nghị của Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang tại Văn bản số 73/CV-PKVAC ngày 02/10/2024 và của Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại Văn bản số 4459/STNMT-DD1 ngày 04/10/2024.

- Niên giám thống kê tỉnh Hà Tĩnh năm 2021-2023.

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

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

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

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

b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá đất;

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

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

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

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

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

b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa

đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;

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

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

Căn cứ hồ sơ pháp lý tại mục IV, đặc điểm quy hoạch, hiện trạng của khu đất cần định giá nêu tại Mục V; Các quy định về phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất và các thông tin thu thập nêu tại Mục VII Báo cáo này, tổ chức tư vấn 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 2 năm tính đến thời điểm định giá, không có thông tin 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 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.

Do đó, đề xuất lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể của dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 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 được Nhà nước giao đất đợt 1

Theo Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1). Chỉ tiêu quy hoạch và diện tích đã giao đợt 1 của khu đất cần định giá cụ thể như sau:

STT	Thông số về diện tích	Diện tích theo quy hoạch (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao	Hệ số sử dụng đất (%)	Diện tích giao đất đợt 1 (m ²)
I	Đất công cộng	2.389,0				902,0
1	Đất xây dựng nhà văn hóa	902,0	25-40	1-2	0,3-0,8	902,0
2	Đất xây dựng nhà TMDV	1.487,0		5-7	1,3-2,8	
II	Đất xây dựng nhà ở	91.269,0				60.028,0
1	Đất ở thương mại	72.633,0				46.205,0
1.1	Đất ở hỗn hợp	5.136,0	60-80	7-15	4,2-12	5.136,0
1.2	Đất nhà liền kề	58.546,0	70-90	1-5	0,8-4,5	41.069,0
1.3	Đất ở biệt thự	8.951,0	70-80	1-3	0,7-2,4	
2	Đất nhà ở xã hội	18.636,0				13.823,0
2.1	Đất chung cư	10.525,0	20-30	5-7	1,0-2,1	10.525,0
2.2	Đất nhà ở xã hội thấp tầng	8.111,0	70-90		0,7-1,8	3.298,0
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.300,0				1.300,0
IV	Đất thủy lợi	17.495,0				
1	Đất mặt đê	5.410,0				
2	Đất taluy đê	12.085,0				
V	Đất cây xanh công viên	44.092,0				7.606,0
VI	Diện tích mặt nước	46.648,0				
VII	Đất giao thông	94.728,0				69.909,2
1	Đất giao thông đối ngoại	40.223,0				
2	Đất giao thông đối nội	54.505,0				
	Tổng	297.921,0				139.745,2

- Diện tích thực hiện dự án theo quy hoạch được phê duyệt là 297.921m², diện tích giao đất đợt 1 là 139.745,2m².

- Tại khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 quy định:

“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 địa chính tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh duyệt ngày 06/12/2024 đo đạc mốc giới, ranh giới khu đất phục vụ giao thuê đất và chỉnh lý hồ sơ địa chính; đối chiếu bản đồ quy hoạch chi tiết chia lô do Trung tâm phát triển quỹ đất và kỹ thuật địa chính lập và được Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh thẩm định ngày 02/12/2021, diện tích đất được Nhà nước giao đất đợt 1 ước tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của khu đất cần định giá theo quy hoạch được phê duyệt.

Căn cứ quy định hiện hành và đặc điểm hồ sơ pháp lý của dự án nêu trên, giá đất của khu đất cần định giá (đợt 1 của dự án) được ước tính trên cơ sở xác định doanh thu phát triển, chi phí phát triển theo diện tích giao đất (139.745,2m²) tại Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

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

Theo khoản 4 Điều 1 Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

“Điều 1: Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh với các nội dung sau đây:

4. Quy mô đầu tư:

Xây dựng khu đô thị với hạ tầng đồng bộ phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021.

Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

- Các lô đất nền đã được đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại; Nhà ở thương mại liền kề xây thô hoàn thiện mặt ngoài bám đường quy hoạch 35m (tổng 99 căn - bao gồm khu LK01, LK03, LK06, LK07, LK08, LK09, LK25, LK26, LK28, LK30, LK33), bám đường quy hoạch 16m (tổng 93 căn - bao gồm khu LK14, LK25, LK26, LK27, LK28, LK29, LK30, LK31, LK32, LK33), bám đường quy hoạch 26m (tổng 75 căn - bao gồm khu LK6, LK7, LK8, LK9, LK10, LK11, LK12, LK13, LK14). Tổng số căn xây thô là 267 lô/tổng số 607 lô toàn bộ dự án. Về quy định xây thô hoàn thiện mặt ngoài hoặc chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với khu vực còn lại sẽ căn cứ ý kiến của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện theo quy định.

- Đầu tư xây dựng khu hỗn hợp (lô HH-01 và lô HH-02), khu nhà ở xã hội (lô CHC và lô LKX) và khu công cộng (lô CC-01 và lô CC-02) theo Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021. ”

Theo nội dung trên, khi thực hiện đầu tư dự án có quy mô 297.921,0m², ngoài việc đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà thô hoàn thiện mặt ngoài của 267 thửa đất liền kề, tòa nhà hỗn hợp (HH-01 và HH-02), khu công cộng (lô CC-01 và lô CC-02) theo quy hoạch được phê duyệt.

Đối với phần diện tích (139.745,2m²) đã được Nhà nước giao đất đợt 1: ngoài việc đầu tư xây dựng đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nhà văn hóa) theo diện tích đã được giao, chủ đầu tư phải thực hiện đầu tư xây dựng công trình theo nội dung tại Báo cáo thẩm tra số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 và công trình công cộng thuộc lô đất CC-01 và Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh và hồ sơ bản vẽ thiết kế cơ sở như sau:

+ Xây dựng 240 căn nhà thô hoàn thiện mặt ngoài trên 240 thửa đất ở liền kề tại các tuyến đường 35m, 26m và 16m theo quy định. Chi tiết số liệu xây dựng được nêu tại mục 2 phần V Báo cáo này.

+ Xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng tại lô HH-01 và lô HH-02 với chỉ

tiêu xây dựng cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	TÒA HH-01	TÒA HH-02	TỔNG
1	Diện tích khu đất	m ²	3.238,00	1.898,00	5.136,00
2	Mật độ xây dựng	%	60,9%	60,1%	
3	Diện tích xây dựng	m ²	1.970,70	1.140,40	3.111,10
4	Tầng cao		15,00	15,00	
5	Diện tích sàn xây dựng	m ²	19.896,80	13.907,70	33.804,50
6	Tổng diện tích sàn căn hộ sử dụng	m ²	10.099,20	6.818,90	16.918,10
7	Diện tích sàn căn hộ sử dụng (1 tầng)	m ²	841,60	619,90	1.461,50
-	CH-01	m ²	68,60	69,60	
-	CH-02	m ²	70,60	69,30	
-	CH-03	m ²	71,10	56,30	
-	CH-04	m ²	70,20	54,70	
-	CH-05	m ²	69,80	54,70	
-	CH-06	m ²	85,10	54,80	
-	CH-07	m ²	99,40	69,40	
-	CH-08	m ²	50,40	107,40	
-	CH-09	m ²	50,20	83,70	
-	CH-10	m ²	93,90		
-	CH-11	m ²	55,80		
-	CH-12	m ²	56,50		
8	Số lượng căn hộ	m ²	144	99	243
9	Diện tích sàn cho thuê mặt bằng	m ²	303,3	268,30	571,60
10	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	125,0	121,80	246,80
11	Số chỗ để xe máy	xe	269	230	499
12	Số chỗ để ô tô	xe	27	12	39

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 đầu tư, 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 đầu tư, tiến độ xây dựng trong khoảng thời gian nhất định; 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 cần định giá được áp dụng, đề xuất cụ thể như sau:

a) Thời gian dự kiến đầu tư, tiến độ xây dựng

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

“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 quy định tại điểm c khoản 2 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh):

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

- Theo Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

“9. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 48 tháng kể từ ngày phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư hoặc chấp thuận nhà đầu tư, cụ thể:

- Thực hiện hoàn thành công tác bồi thường GPMB và giao đất cho nhà đầu tư thực hiện dự án trong thời gian 12 tháng.

- Hoàn thành các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian 36 tháng.”

- Theo Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân

tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh:

“Điều 2. Thông tin về dự án đầu tư

2.2. Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào khai thác vận hành: Hoàn thành, đưa dự án vào hoạt động trong 48 tháng kể từ ngày chấp thuận nhà đầu tư (có Phụ lục chi tiết kèm theo).”

- Theo Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh

“3. Nội dung điều chỉnh 03 - Tiến độ thực hiện dự án:

Nội dung tiến độ thực hiện dự án quy định tại khoản 9 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 và khoản 2.2 Điều 2 Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của UBND tỉnh được điều chỉnh như sau:

“9. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 36 tháng kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1, cụ thể:

- Giai đoạn 1: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian 24 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1.

- Giai đoạn 2: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian 24 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1.

- Giai đoạn 3: Hoàn thiện các thủ tục đầu tư, xây dựng và triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch được duyệt, tổ chức nghiệm thu, bàn giao và đưa dự án đi vào khai thác, sử dụng trong thời gian 36 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1”

Căn cứ tiến độ của Dự án đầu tư; kết quả việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất để Nhà đầu tư thực hiện Dự án đảm bảo trọn lô, trọn thửa và tổng tiến độ thực hiện của Dự án.”

Căn cứ các Quyết định trên của UBND tỉnh Hà Tĩnh, thời gian thực hiện giai đoạn 1 của dự án là 02 năm kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền

quyết định giao đất, cho thuê đất giai đoạn 1, tuy nhiên chưa quy định cụ thể tiến độ xây dựng của từng năm trong thời gian thực hiện. Quy mô diện tích đất được Nhà nước giao đất đợt 1 là 139.745,2m² (13,97ha) trong đó bao gồm đất ở cao tầng và đất ở liền kề. Do đó đề xuất áp dụng quy định mục II phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh (được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 43/2025/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND tỉnh), cụ thể như sau: Thời gian xây dựng áp dụng là 03 năm, tiến độ xây dựng: năm thứ nhất 50%, năm thứ hai 40%, năm thứ ba 10%, thời gian xây dựng kể từ ngày ban hành Quyết định giao đất.

b) Chỉ tiêu về chi phí đầu tư xây dựng công trình của khu đất định giá

b1) Diện tích xây dựng công trình

- Diện tích xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Xác định theo Quyết định giao đất là 139.745,2m².

- Diện tích xây dựng công trình của khu đất cần định giá: Xác định theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế cơ sở được cơ quan có thẩm quyền thẩm định (Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh), cụ thể gồm: nhà xây thô là 84.158,4m²; công trình hỗn hợp cao tầng là 33.804,5m²; nhà văn hóa là 268,49m².

b2) Đơn giá xây dựng

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

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

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

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

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

- Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

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

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

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

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

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

Căn cứ quy định về việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng nêu trên, việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng của khu đất cần định giá trong phương án giá đất cụ thể như sau:

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất cần định giá:

Theo hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp, dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh đã được Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng (tổ chức tư vấn thẩm tra độc lập) thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra dự toán xây dựng điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 và được Sở Xây dựng cho ý kiến rà soát giá trị dự toán xây dựng sau khi điều chỉnh cập nhật vị trí bãi thải, cập nhật vị trí các mỏ đất tại Phụ lục 02 kèm theo Văn bản số 1358/SXD-HDXD₈ ngày 19/3/2026.

Do đó, đề xuất sử dụng giá trị dự toán xây dựng sau khi điều chỉnh cập nhật vị trí bãi thải, cập nhật vị trí các mỏ đất tại Phụ lục 02 kèm theo tại Văn bản số 1358/SXD-HDXD₈ ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh để ước tính chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tại khu đất cần định giá, cụ thể như sau.

Giá trị dự toán xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (quy mô 297.921,0m²) tại dự án sau khi điều chỉnh cập nhật vị trí bãi thải, cập nhật vị trí các mỏ đất tại Phụ lục 02 kèm theo Văn bản số 1358/SXD-HDXD₈ ngày 19/3/2026 (giá trị trước thuế) là: **501.255.595.130 đồng**, chi tiết:

STT	Hạng mục	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	398.009.146.862
2	Chi phí thiết bị	35.903.838.444
3	Chi phí quản lý dự án	5.804.887.917
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	12.448.347.045
5	Chi phí khác	3.520.684.395
6	Chi phí dự phòng trượt giá [=10% x (1+2+3+4+5)]	45.568.690.466
	TỔNG CỘNG	501.255.595.130

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP: “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);”. Do đó, ước tính giá trị dự toán xây dựng đã thẩm tra của công trình hạ tầng kỹ thuật (quy mô 297.921,0m²) với chi phí dự phòng yếu tố trượt giá chỉ xác định trên chi phí xây dựng là:

STT	Hạng mục	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trước thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	398.009.146.862
2	Chi phí thiết bị	35.903.838.444
3	Chi phí quản lý dự án	5.804.887.917
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	12.448.347.045
5	Chi phí khác	3.520.684.395
6	Chi phí dự phòng trượt giá [=10% x (1)]	39.800.914.686
	TỔNG CỘNG	495.487.819.350

+ Giá trị đầu tư của công trình hạ tầng kỹ thuật đối với 297.921,0m² đất của dự án là: **495.487.819.350 đồng**.

+ Diện tích khu đất cần định giá được giao đất (giai đoạn 1) là 139.745,2m². Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ cho diện tích đất được giao (giai đoạn 1) là:

$$\begin{aligned}
 &= \frac{\text{Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng}}{\text{Diện tích tương ứng}} \times \text{Diện tích đã được giao đất đợt 1} \\
 &= \frac{495.487.819.350 \text{ đồng}}{297.921\text{m}^2} \times 139.745,2\text{m}^2 \\
 &= \mathbf{232.417.467.760 \text{ đồng}}.
 \end{aligned}$$

+ Theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP:

“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:

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

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật xác định cho diện tích các loại đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh cụ thể:

STT	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ phân bổ	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)
1	Đất ở hỗn hợp cao tầng	5.136,00	8,56%	19.885.655.268
2	Đất ở liền kề	41.069,00	68,42%	159.011.677.608
3	Đất nhà ở xã hội	13.823,00	23,03%	53.520.134.885
	Tổng cộng	60.028,00	100%	232.417.467.760

- Đối với chi phí đầu tư xây dựng nhà xây thô, nhà chung cư và công trình nhà văn hóa của khu đất cần định giá

Theo hồ sơ của dự án do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp, dự án có hồ sơ thiết kế cơ sở kèm theo Báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình Khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025, tuy nhiên chưa có dự toán chi phí xây dựng đã được thẩm định, thẩm tra theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP. Do đó, kiến nghị ước tính chi phí đầu tư xây dựng công trình (nhà xây thô, nhà chung cư và công trình nhà văn hóa) theo suất vốn đầu tư tại Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 và các Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng đã ban hành và có hiệu lực đến thời điểm 30/12/2024, cụ thể như sau:

+ Đơn giá xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng

Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định: Công trình được xây dựng trên lô đất ký hiệu HH-01 có diện tích đất 3.238m^2 , có quy mô 15 tầng nổi và 01 tầng tum với diện tích xây dựng khoảng $1.970,7\text{m}^2$, mật độ xây dựng 60,9%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $19.896,8\text{m}^2$. Trong đó khối đế 03 tầng có chức năng sảnh căn hộ, sảnh khu văn phòng và đỗ xe cho công trình, khối tháp cao 12 tầng có chức năng là căn hộ ở; Công trình được xây dựng trên lô đất ký hiệu HH-02 có diện tích đất 1.898m^2 có quy mô 15 tầng nổi và 01 tầng tum với diện tích xây dựng khoảng $1.140,4\text{m}^2$, mật độ xây dựng 60,1%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng $13.907,7\text{m}^2$. Trong đó khối đế 04 tầng có chức năng sảnh căn hộ, sảnh khu văn phòng và đỗ xe cho công trình, khối tháp cao 11 tầng có chức năng là căn hộ ở.

Do đó, áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư có tầng cao $10 < \text{số tầng} \leq 15$ không có tầng hầm (mã 11110.04) với đơn giá 10.817.000 đồng/ m^2 sàn theo quy định tại Bảng 1, Mục 1.1, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

+ Đơn giá xây dựng công trình nhà liền kề xây thô

Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định: Các công trình nhà liền kề được xây thô hoàn thiện mặt ngoài trên các lô đất LK-01, LK-03, LK-06 đến LK-14, LK-25 đến LK33 trong phần diện tích giao đất giai đoạn 1 có 240 căn nhà với 76 mẫu nhà có chiều cao 4 tầng, diện tích xây dựng từ 70 đến $131,6\text{m}^2$ với kết cấu móng cọc bê tông ứng lực trước PHC D350-class A kết hợp đài móng, dầm móng bê tông cốt thép, tường móng xây gạch đặc không nung mác 100, vữa XM mác 75 kết hợp giằng BTCT, bê tông đài móng, dầm móng, giằng móng cấp độ bền B20 (mác 250), nhà kết cấu khung dầm, sàn bê tông cốt thép chịu lực chính đồ toàn khối, sàn mái BTCT đổ tại chỗ, phần diện tích không lợp mái chống thấm bằng các lớp chuyên dùng theo tiêu chuẩn, phần diện tích còn lại lợp mái ngói kết hợp li tô, cầu phong, xà gồ bằng thép hộp mạ kẽm, tường bao quanh nhà xây gạch đặc không nung mác 100, VXM mác 75, tường ngăn cách xây gạch 2 lỗ không nung mác 75, VXM mác 75, bê tông khung dầm, sàn, cầu thang và các cấu kiện khác cấp độ bền B20.

Do đó, áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình Nhà ở riêng lẻ từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm (mã 11120.05) với suất đầu tư xây dựng nhà thô có diện tích từ 70 - dưới 90m^2 là 7.612.000 đồng/ m^2 sàn và nhà thô có diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m^2 là 7.439.000 đồng/ m^2 sàn theo quy định tại Bảng 2, Mục 1.2, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Tỷ trọng xây thô được xác định bằng trung bình tỷ trọng của chi phí phần móng và chi phí phần kết cấu

thân công trình trong suất vốn đầu tư công trình nhà ở riêng lẻ theo quy định tại Quyết định số 816/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng là 57,5%, cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Tỷ trọng	Trung bình tỷ trọng
1	Chi phí phần móng công trình	15-30%	22,5%
2	Chi phí phần kết cấu thân công trình	30-40%	35%
	Trung bình		57,5%

+ Đơn giá xây dựng công trình nhà văn hóa:

Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định: công năng trong công trình gồm phòng không gian chức năng phục vụ sinh hoạt cộng đồng, 01 phòng chức năng, 01 khu vệ sinh nam-nữ chung và 01 phòng kho. Diện tích xây dựng khoảng 268,49m² với kết cấu: Móng cọc đơn đặt trên lớp đệm cát kết hợp dầm móng bê tông cốt thép. Tường móng xây gạch đặc không nung mác 100, vữa XM mác 75 kết hợp giằng BTCT. Bê tông móng, dầm móng, giằng móng cấp độ bền B20 (mác 250); Nhà kết cấu một phần bằng khung dầm, sàn bê tông cốt thép chịu lực chính đồ toàn khối, một phần dùng hệ cột BTCT đỡ vì kèo bằng thép hình liên kết hàn. Sàn mái phần đồ BTCT tại chỗ được chống thấm bằng các lớp chuyên dùng theo tiêu chuẩn; phần không đồ bê tông mái ngói kết hợp li tô, cầu phong, xà gồ thép hộp mạ kẽm. Tường xây gạch đặc không nung mác 100, VXM mác 75. Bê tông khung dầm, sàn, cầu thang và các cấu kiện khác cấp độ bền B20 (mác 250);

Do đó, áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn (mã 11120.01) với đơn giá 2.026.000 đồng/m² theo quy định tại Bảng 2, Mục 1.2, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Ngoài ra, theo quy định của Quyết định số 816/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng, tỉnh Hà Tĩnh thuộc vùng 3, có hệ số điều chỉnh vùng đối với hạng mục công trình nhà ở tại Bảng 95 - Bảng hệ số điều chỉnh vùng cho suất vốn đầu tư là 1,032.

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất vốn đầu tư							
		Vùng 1	Vùng 2	Vùng 3	Vùng 4	Vùng 5	Vùng 6	Vùng 7	Vùng 8
I	CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG DÂN DỤNG								
1	Công trình nhà ở	0,935	0,948	1,032	1,048	1,048	1,017	0,952	1,064

+ Đối với việc sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo Quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh để điều chỉnh suất vốn đầu tư công trình về thời điểm định giá:

Tại điểm 3, mục I, Phần 1 - Thuyết minh và hướng dẫn sử dụng kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định:

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

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

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

+ “I. THUYẾT MINH

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

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

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

1. Chỉ số giá xây dựng công trình:

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

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

...”

+ “II. HƯỚNG DẪN ÁP DỤNG

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

...”

Căn cứ Thuyết minh và hướng dẫn kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; thông tin, số liệu về chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được công bố theo các quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng đối với công trình dân dụng. Hiện nay, theo công bố Sở Xây dựng không có chỉ số giá xây dựng đối với công trình nhà ở, do đó đề xuất sử dụng chỉ số giá xây dựng công trình dân dụng (trụ sở làm việc) do Sở Xây dựng công bố để điều chỉnh quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố về thời điểm định giá đối với công trình nhà ở và công trình hạ tầng xã hội của khu đất cần định giá.

- Đối với ước tính chi phí dự phòng yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư của khu đất cần định giá:

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

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

Tại khoản 2 Điều 11 Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 và khoản 2 Mục I Phần 1 Suất vốn đầu tư kèm theo Quyết định số 816/QĐ-BXD quy định: Nội dung chi phí trong suất vốn đầu tư chưa bao gồm chi phí dự phòng trong tổng mức đầu tư (dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án);

Như vậy, đối với trường hợp xây dựng công trình nhà xây thô, công trình hỗn hợp, chi phí dự phòng yếu tố trượt giá thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng về suất vốn đầu tư xây dựng công trình, cụ thể theo hướng dẫn tại 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.

Do đó, đề xuất ước tính tỷ lệ dự phòng yếu tố trượt giá trong thời gian đầu tư xây dựng đối với các hạng mục công trình xây dựng của khu đất cần định giá theo hướng dẫn tại mục 2 Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021, cụ thể như sau:

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

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

Trong đó:

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

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

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

Trong đó:

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

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

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

Cụ thể như sau:

STT	Hạng mục công trình Chỉ số giá công bố	Trụ sở Văn phòng (Phần xây dựng công trình)	Nguồn
I	Chỉ số giá xây dựng năm 2020 (năm gốc)	100,0	
II	Chỉ số giá xây dựng năm 2021 (năm 2020 = 100%)	107,94	
1	Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2021 (năm 2020 = 100%)	105,62	Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng
2	Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2021 (năm 2020 = 100%)	108,82	Quyết định số 77/QĐ-SXD ngày 27/7/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng
3	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2021 (năm 2020 = 100%)	108,25	Quyết định số 120/QĐ-SXD ngày 19/10/2021 của Giám đốc Sở Xây dựng
4	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2021 (năm 2020 = 100%)	109,05	Quyết định số 05/QĐ-SXD ngày 24/1/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng
III	Chỉ số giá xây dựng năm 2022 (năm 2020 = 100%)	110,32	
1	Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2022 (năm 2020 = 100%)	110,26	Quyết định số 61/QĐ-SXD ngày 14/4/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng
2	Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2022 (năm 2020 = 100%)	110,96	Quyết định số 102/QĐ-SXD ngày 22/7/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng
3	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2022 (năm 2020 = 100%)	110,12	Quyết định số 132/QĐ-SXD ngày 15/10/2022 của Giám đốc Sở Xây dựng
4	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022 (năm 2020 = 100%)	109,95	Quyết định số 06/QĐ-SXD ngày 16/1/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng
IV	Chỉ số giá xây dựng năm 2023 (năm 2020 = 100%)	113,09	
1	Chỉ số giá xây dựng Quý I năm 2023 (năm 2020 = 100%)	110,15	Quyết định số 76/QĐ-SXD ngày 17/4/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng
2	Chỉ số giá xây dựng Quý II năm 2023 (năm 2020 = 100%)	111,17	Quyết định số 166/QĐ-SXD ngày 08/8/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng
3	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2023 (năm 2020 = 100%)	114,21	Quyết định số 193/QĐ-SXD ngày 23/10/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng
4	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2023 (năm 2020 = 100%)	116,83	Quyết định số 228/QĐ-SXD ngày 29/12/2023 của Giám đốc Sở Xây dựng

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

STT	Nội dung	Trụ sở Văn phòng (Phần xây dựng công trình)
I	CHỈ SỐ GIÁ GỐC CÁC NĂM	
1	Năm 2020 (năm gốc)	100,00
2	Năm 2021 (gốc 2020)	107,94
3	Năm 2022 (gốc 2020)	110,32
4	Năm 2023 (gốc 2020)	113,09
II	CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ LIÊN HOÀN (năm sau/năm trước)	
1	Năm 2021/2020	1,07940
2	Năm 2022/2021	1,02212
3	Năm 2023/2022	1,02509
III	CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ BÌNH QUÂN (2020 - 2023)	1,04219

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

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

Chỉ số trượt giá ước tính trong thời gian đầu tư của dự án đối với từng loại công trình, cụ thể như sau:

Nội dung	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Mức dự phòng yếu tố trượt giá Công trình xây dựng (nhà liền kề thấp tầng xây thô và nhà chung cư hỗn hợp)	4,219%	8,615%	13,197%

c) Chi phí kinh doanh (quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành)

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

“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 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định:

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

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

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

- Tại điểm c khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định: 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 tháng 10 năm 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 dự án

Tổng doanh thu phát triển của khu đất cần định giá xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, mức biến động của giá chuyển nhượng trong thời gian thực hiện dự án theo chỉ tiêu quy hoạch, hồ sơ thiết kế cơ sở, diện tích, mục đích, hình thức sử dụng và thời gian sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt 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.

a) Nhóm giá đất ở liền kề theo các tuyến đường quy hoạch

Theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 08/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị tại xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh và thị trấn Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1), tổng diện tích đất ở Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất là 41.069m² với 395 thửa đất liền kề nằm trên các tuyến đường:

- Đường quy hoạch nội bộ 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m và 2m), đây là tuyến đường giao thông nội bộ của dự án, tiếp giáp dải đất công cộng hẹp, dài và với khu dân cư hiện hữu;

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

- Đường quy hoạch nội bộ 16m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x4,25m);

- Đường quy hoạch nội bộ 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m), đây là tuyến đường giao thông lớn trong nội bộ của dự án;

- Đường quy hoạch nội bộ 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m) đồng thời có hướng nhìn ra khu đất cây xanh. đây là tuyến đường khu vực, là trục

giao thông chính của dự án tiếp giáp với sông Cày, nối từ các khu quy hoạch trong dự án với tuyến đường Trần Phú (phía nam Cầu Cày);

Do đó, kiến nghị ước tính giá đất ở các thửa đất của dự án theo các nhóm cụ thể như sau;

Nhóm 1: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 11m;

Nhóm 2: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 13m;

Nhóm 3: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 16m;

Nhóm 4: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 26m;

Nhóm 5: Giá đất ở liền kề tiếp giáp đường quy hoạch 35m đồng thời có hướng nhìn ra khu đất cây xanh.

Ngoài ra, tại điểm b, c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh quy định:

- Đối với thửa đất băm 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 băm một mặt đường theo tuyến đường có giá cao. Đối với thửa đất băm hai mặt đường liền kề trong đó băm 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 băm một mặt đường và một mặt thoáng (đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ) hoặc băm 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 băm đường ở cùng vị trí.

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

b1. Về giá bán nhà xây thô của khu đất cần định giá

Ngày 04/5/2026, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Hà Tĩnh có Văn bản số 942/VPĐK-TTLT 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).

b2. Về diện tích bán nhà thô của dự án: Diện tích bán nhà xây thô xác định theo diện tích xây dựng nhà thô tại tiết b1, mục 2.1 nêu trên.

c) Các nhóm doanh thu của đất ở cao tầng

Theo Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh. Thông số kỹ thuật của 2 tòa chung cư HH-01, HH-02 cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	TÒA HH-01	TÒA HH-02	TỔNG
1	Diện tích khu đất	m ²	3.238,00	1.898,00	5.136,00
2	Mật độ xây dựng	%	60,9%	60,1%	
3	Diện tích xây dựng	m ²	1.970,70	1.140,40	3.111,10
4	Tầng cao		15,00	15,00	
5	Diện tích sàn xây dựng	m ²	19.896,80	13.907,70	33.804,50
6	Tổng diện tích sàn căn hộ sử dụng	m ²	10.099,20	6.818,90	16.918,10
7	Diện tích sàn căn hộ sử dụng (1 tầng)	m ²	841,60	619,90	1.461,50
-	CH-01	m ²	68,60	69,60	
-	CH-02	m ²	70,60	69,30	
-	CH-03	m ²	71,10	56,30	
-	CH-04	m ²	70,20	54,70	
-	CH-05	m ²	69,80	54,70	
-	CH-06	m ²	85,10	54,80	
-	CH-07	m ²	99,40	69,40	
-	CH-08	m ²	50,40	107,40	
-	CH-09	m ²	50,20	83,70	
-	CH-10	m ²	93,90		
-	CH-11	m ²	55,80		
-	CH-12	m ²	56,50		
8	Số lượng căn hộ	m ²	144	99	243
9	Diện tích sàn cho thuê mặt bằng	m ²	303,3	268,30	571,60
10	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	125,0	121,80	246,80
11	Số chỗ để xe máy	xe	269	230	499
12	Số chỗ để ô tô	xe	27	12	39

Căn cứ công năng sử dụng của công trình đã được phê duyệt, đề xuất ước tính doanh thu của tòa nhà hỗn hợp theo các nhóm cụ thể như sau:

- Nhóm 1: Doanh thu từ việc bán căn hộ chung cư;
- Nhóm 2: Doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại văn phòng;
- Nhóm 3: Doanh thu từ việc kinh doanh trông giữ xe trong thời gian sử dụng của khu đất cần định giá.

d) Đề xuất liên quan đến 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:

d.1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

Thực hiện quy định 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, các yếu tố ảnh hưởng đến giá thửa đất cần định giá cụ thể như sau:

- Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất ở:

+ 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.

- Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá căn hộ:

+ 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).

+ 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, dịch vụ quản lý tòa nhà: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định;

+ Diện tích, kích thước căn hộ

+ 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.

- Về các yếu tố ảnh hưởng đến giá cho thuê mặt bằng:

+ 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).

+ 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, dịch vụ quản lý tòa nhà: Khu vực cấp thoát nước tốt hay không tốt, cấp điện ổn định hay không ổn định;

+ 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.

d.2. 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 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 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 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 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 cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

d.2. 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 cần định giá và thửa đất so sánh không vượt quá 30%.

d) Xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê mặt bằng

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

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

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

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 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 2021 so với năm 2020 là:	102,26%
2	Mức biến động giá năm 2022 so với năm 2021 là:	105,05%
3	Mức biến động giá năm 2023 so với năm 2022 là:	103,19%
	Chỉ số bình quân 03 năm (giai đoạn 2023 -2021) = [(1)*(2)*(3)]^{1/3}	103,49%

Vậy mức biến động của giá chuyển nhượng là **3,49%/năm**.

- Đối với mức biến động của giá thuê mặt bằng, đề xuất 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 đang thực hiện thuê mặt bằng trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá (30/12/2024). 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 Tiêu chí	Địa chỉ	Thời điểm cho thuê	Thời gian thuê	Diện tích cho thuê (m²)	Giá thuê (đồng/tháng)		Mức biến động hằng năm	
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	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 5 (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//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		

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 hàng năm
Thông tin số 9 (Công ty TMDV Phúc Tĩnh)	Trung tâm thương mại Vincom Plaza, số 5-192 Hà Huy Tập, phường Nam Hà, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Từ ngày 12/7/2022	03 năm (Từ ngày 12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2025)	910,9	Từ ngày 12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2023	147.702.435	105,0%
					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 10 (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 11 (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 2021 so với năm 2020 là:	107,54%
2	Mức biến động giá năm 2022 so với năm 2021 là:	109,63%
3	Mức biến động giá năm 2023 so với năm 2022 là:	98,12%
	Chỉ số bình quân 03 năm (giai đoạn 2023 -2021) = $[(1) \times (2) \times (3)]^{1/3}$	104,97%

Vậy mức biến động của giá trông giữ xe là **4,97%/năm**.

e) Thời điểm bắt đầu kinh doanh, thời gian và tỷ lệ bán hàng

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

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

- Theo quy định tại tiết a2, điểm a 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):

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

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

Tại Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 13/10/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 25/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh; Quyết định số 24/QĐ-UBND ngày 27/5/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh

chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh và Quyết định số 33/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, không quy định thời gian và tỷ lệ bán hàng cụ thể cho từng giai đoạn của dự án. Do đó, đề xuất xác định thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng giai đoạn 1 của dự án theo quy định tại Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh cụ thể như sau:

+ Đối với phần đất nhà ở liền kề và phần đất hỗn hợp cao tầng: theo quy định mục II, phần A Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh Hà Tĩnh với quy mô dự án có diện tích đất từ 10ha đến dưới 30ha: thời gian bán hàng là 04 năm; tiến độ bán hàng: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba: 20%; năm thứ tư 10%; thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai. Do đó, đề xuất thời gian bán hàng là 04 năm; tiến độ bán hàng: năm thứ nhất 40%; năm thứ hai 30%; năm thứ ba: 20%; năm thứ tư 10%; thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ hai

+ Đối với diện tích cho thuê sàn mặt bằng kinh doanh trong tòa hỗn hợp: Tại điểm b khoản 1 Điều 2 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND quy định tỷ lệ lấp đầy tính từ thời điểm dự án hoàn thành đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động theo quy định pháp luật: Đối với loại hình sản xuất kinh doanh, thương mại, dịch vụ tại các xã, phường thuộc thành phố Hà Tĩnh tỷ lệ lấp đầy năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 60%; năm thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%. Do đó, xác định Tỷ lệ lấp đầy năm kinh doanh thứ nhất 50%; năm kinh doanh thứ hai 60%; năm kinh doanh thứ ba đến hết thời hạn hoạt động dự án 70%.

+ Đối với kinh doanh trông giữ xe tại tòa nhà hỗn hợp: Số chỗ để xe theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được phê duyệt: 39 chỗ để ô tô và 499 chỗ để xe máy; 80% số chỗ để xe dành cho cư dân ở tại tòa nhà gửi theo tháng; 20% số chỗ để xe dành cho khách vãng lai và khách thuê sàn văn phòng, số lượt trông giữ xe theo lượt: 04 lượt/ngày. Khu vực trông giữ xe phục vụ cư dân, khách vãng lai và khách thuê sàn văn phòng. Do đó, đề xuất tỷ lệ lấp đầy 100%.

2.3. Tỷ lệ chiết khấu của dự án

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

“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. Lãi suất cho vay trung hạn của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá (ngày 30/12/2024) là 9,52%/năm. Cụ thể như sau:

STT	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn				
		Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q3/2024	Trung bình
1	Agribank - CN Hà Tĩnh	10,00%	8,50%	10,00%	8,00%	9,13%
2	Agribank - CN Hà Tĩnh II	10,00%	8,50%	10,00%	8,00%	9,13%
3	VCB - CN Hà Tĩnh	9,79%	9,00%	9,00%	9,00%	9,20%
4	VCB - CN Bắc Hà Tĩnh	9,20%	9,00%	9,00%	9,00%	9,05%
5	BIDV - CN Hà Tĩnh	6,80%	6,50%	6,40%	6,40%	6,53%
6	Vietinbank - CN Hà Tĩnh	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
7	Oceanbank - CN Hà Tĩnh	9,20%	8,90%	10,20%	10,20%	9,63%
	Trung bình					9,52%

3. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất của 41.069,0m² đất ở thương mại liền kề 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 về các thửa đất quy hoạch để ước tính doanh thu

Tổng diện tích đất ở được giao đất là 41.069,0m² với 395 thửa đất liền kề nằm trên các nhóm tuyến đường sau:

- Đường nội bộ quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m và 2m);
- Đường nội bộ quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m);
- Đường nội bộ quy hoạch 16m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x4,25m);
- Đường nội bộ quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m), đây là tuyến đường giao thông lớn trong nội bộ của dự án;
- Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m) đồng thời có hướng nhìn ra khu đất cây xanh. đây là tuyến đường khu vực, là trục giao thông chính của dự án tiếp giáp với sông Cày, nối từ các khu quy hoạch trong dự án với tuyến đường Trần Phú (phía nam Cầu Cày);

b) Khảo sát, thu thập thông tin, đề xuất lựa chọn thửa đất đã chuyển nhượng, trúng đấu giá thành công làm thửa đất so sánh

Tại khoản 2 Điều 158 Luật đất đai 2024 quy định:

“2. Căn cứ định giá đất bao gồm:

- a) Mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
- b) Thời hạn sử dụng đất. Đối với đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng của người dân tại khu vực xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) thuộc thành phố Hà Tĩnh 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 thông tin về chuyển nhượng thị trường về nhà ở xây thô gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại một số dự án trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh đã đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký đất đai trong khoảng thời gian 24 tính tháng đến thời điểm định giá (ngày 30/12/2024), giá trị chuyển nhượng trên hợp đồng bao gồm giá đất và giá trị xây dựng (hạ tầng + công trình), không có cơ sở phân tách giá đất có hạ tầng và giá nhà xây thô theo hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng.

- Khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh (nay là phường Hà Huy Tập), 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 1220/QĐ-UBND ngày 05/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất				
1	LK-11	207,0	5.088.600.000	24.582.609	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
2	LK-14	207,0	5.418.600.000	26.176.812	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
3	LK-15	207,0	5.253.600.000	25.379.710	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
4	LK-16	207,0	5.253.600.000	25.379.710	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
5	LK-17	207,0	5.418.600.000	26.176.812	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
6	LK-18	248,5	6.952.330.000	27.977.183	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m) Đường quy hoạch 15m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,75m)
7	LK-21	184,0	5.293.200.000	28.767.391	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
8	LK-22	184,0	5.293.200.000	28.767.391	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
9	LK-31	230,0	6.034.000.000	26.234.783	Đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
10	LK-41	255,6	3.789.836.200	14.825.475	Đường quy hoạch 15m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,75m) Đường quy hoạch 15m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,75m)
11	LK-95	238,1	4.003.901.000	16.816.048	Đường quy hoạch 15m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,75m) Đường quy hoạch 15m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,75m)
12	LK-98	198,0	3.430.260.000	17.324.545	Đường quy hoạch 15m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3,75m)
13	LK-99	189,0	1.949.120.000	10.312.804	Đường quy hoạch 13m (lòng đường 6m, vỉa hè 3m và 4m)
14	LK-100	189,0	3.119.250.000	16.503.968	Đường quy hoạch 16,2m (lòng đường 6m, vỉa hè 3m và 7,2m)
15	LK-101	189,0	2.859.250.000	15.128.307	Đường quy hoạch 16,2m (lòng đường 6m, vỉa hè 3m và 7,2m)

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; Cách đường QL1A khoảng 700m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,3km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,1km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,4km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất định giá khoảng 6,6km. Sau khi loại bỏ các thửa đất là lô góc, các thửa đất tiếp giáp đường Lê Duẩn có giá trúng đấu giá từ 24.582.609 đồng/m² đến 28.767.391 đồng/m²; Giá đất trung bình là: 26.433.152 đồng/m².

- Quy hoạch tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh (nay là 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 1356/QĐ-UBND ngày 24/6/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất				
1	1.1	168,4	6.824.492.000	40.525.487	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m) Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
2	1.2	135,0	3.626.550.000	26.863.333	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
3	1.3	135,0	3.541.550.000	26.233.704	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
4	1.4	135,0	3.541.550.000	26.233.704	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
5	1.5	135,0	3.371.550.000	24.974.444	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
6	1.6	135,0	3.541.550.000	26.233.704	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
7	1.7	135,0	3.626.550.000	26.863.333	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
8	1.8	135,0	3.541.550.000	26.233.704	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
9	1.9	135,0	3.541.550.000	26.233.704	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
10	1.10	135,0	3.541.550.000	26.233.704	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
11	1.11	135,0	3.541.550.000	26.233.704	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
12	1.12	135,0	3.371.550.000	24.974.444	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
13	1.13	135,0	3.456.550.000	25.604.074	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
14	1.14	167,2	4.632.536.000	27.706.555	Đường Hà Tông Chinh 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m) Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
15	1.15	166,8	6.066.328.000	36.368.873	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m) Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
16	1.16	135,0	5.777.100.000	42.793.333	Đường Lê Ninh rộng 25m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x7,25m)
17	2.5	160,0	5.255.200.000	32.845.000	Đường Lê Bình rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)
18	2.6	193,0	5.349.590.000	27.718.083	Đường Hà Tông Chinh 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m) Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)

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; Cách đường QL1A khoảng 550m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,2km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 3km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 1,5km; cách khu đất định giá khoảng 3km. Sau khi loại bỏ các thửa đất là lô góc, các thửa đất tiếp giáp đường Lê Ninh, Lê Bình có giá trúng đấu giá từ 32.845.000 đồng/m² đến 42.793.333 đồng/m².

- Quy hoạch dân cư phía Nam Đường Nguyễn Du, xã Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh (nay là 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 1188/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất				
1	237	362,7	5.660.856.000	15.607.543	Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m) Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
2	270	300,0	3.735.000.000	12.450.000	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
3	271	300,0	3.645.000.000	12.150.000	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)

STT	Lô đất	Diện tích (m ²)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Giá đất (đồng/m ²)	Vị trí tiếp giáp đường quy hoạch
4	272	300,0	3.645.000.000	12.150.000	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
5	273	300,0	3.645.000.000	12.150.000	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
6	274	362,7	4.376.268.000	12.065.806	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m) Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
7	171	219,0	3.406.620.000	15.555.342	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m) Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
8	105	150,0	2.240.000.000	14.933.333	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
9	116	150,0	2.040.000.000	13.600.000	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
10	118	150,0	2.190.000.000	14.600.000	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
11	119	150,0	2.190.000.000	14.600.000	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x3m)
12	217	150,0	2.441.000.000	16.273.333	Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m)
13	218	150,0	2.391.000.000	15.940.000	Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m)
14	219	150,0	2.291.000.000	15.273.333	Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m)
15	221	150,0	2.241.000.000	14.940.000	Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m)
16	224	150,0	2.141.000.000	14.273.333	Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m)
17	228	175,5	2.703.210.000	15.402.906	Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m) Đường quy hoạch 18m (lòng đường 9m, vỉa hè 2x4,5m)

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; Cách đường Nguyễn Du khoảng 110m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,3km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,5km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km. Sau khi loại bỏ các thửa đất là lô góc, các thửa đất ở có giá trúng đấu giá từ 12.150.000 đồng/m² đến 16.273.333 đồng/m². Giá đất trung bình là: 14.102.564 đồng/m².

- Hạ tầng dân cư Đồng Vương, xã Thạch Trung và Hạ tầng khu dân cư xen dăm Đồng Xay, xã Thạch Trung (nay là 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 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất				
1	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đồng Vương xã Thạch Trung				
+	41	150	2.016.000.000	13.440.000	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)
2	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đồng Xay, xã Thạch Trung				
+	OL1/23	170	1.980.000.000	11.647.059	Đường quy hoạch 12m (lòng đường 6m, vỉa hè 2x3m)

Thời điểm phê duyệt kết quả trúng đấu giá nằm trong khoảng thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá, công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh; Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 500m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,4km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,8km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất định giá khoảng 2,4km.

Các thửa đất ở có giá trúng đấu giá từ 11.647.059 đồng/m² đến 13.440.000 đồng/m².

- Các thửa đất, khu đất đấu giá còn lại 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	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Đề xuất /Lý do
A	Năm 2024 (đến 30/12/2024)	A		
I	Phường Trần Phú	I		
	Lô BT 02, Khu đô thị phía đông Kênh N1-9		Số 1191/QĐ-UBND ngày 31/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
II	Phường Nam Hà	II		
	Khu quy hoạch xen dăm dân cư tổ dân phố 1		Số 1191/QĐ-UBND ngày 31/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
III	Phường Hà Huy Tập	III		
1	Khu A, B, C, D, E, G, H, K, L, Khu quy hoạch tái định cư vị trí 2 phục vụ dự án trung tâm thương mại và nhà ở Vincom	1	Số 421/QĐ-UBND ngày 19/2/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
IV	Phường Thạch Quý	IV		
1	Khu dân cư Đồng Trọt, phường Thạch Quý	1	Số 1191/QĐ-UBND ngày 31/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
V	Phường Tân Giang	V		
1	Hạ tầng khu trung tâm hành chính phường Tân Giang gần với khu đô thị hai bên đường Hải Thượng Lãn Ông kéo dài	1	Số 1963/QĐ-UBND ngày 28/8/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
VI	Xã Thạch Hưng	VI		
VII	Thị trấn Thạch Hà	VII		
1	Khu quy hoạch dân cư vùng Mỏ Điều, tổ dân phố 9	1	Số 1022/QĐ-UBND ngày 05/2/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
2	Khu quy hoạch dân cư vùng ngô Ông Phúc, tổ dân phố 8	2	Số 2902/QĐ-UBND ngày 06/5/2024	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
B	Năm 2023	B		
I	Phường Hà Huy Tập	I		
1	Khu quy hoạch xen dăm Tổ dân phố 7	1	Số 483/QĐ-UBND ngày 15/3/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
3	Khu dân cư tổ dân phố 4,7	3	Số 491/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 Số 1791/QĐ-UBND ngày 27/7/2023 Số 2222/QĐ-UBND ngày 20/9/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
4	Khu dân cư Đồng Bàu Rạ	4	Số 1830/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 Số 1846/QĐ-UBND ngày 7/8/2023 Số 1914/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 Số 2075/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 Số 2221/QĐ-UBND ngày 20/9/2023 Số 2342/QĐ-UBND ngày 29/9/2023 Số 2755/QĐ-UBND ngày 08/11/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
II	Phường Nguyễn Du	II		
1	Hạ tầng khu dân cư xen dăm tổ dân phố 6	1	Số 2471/QĐ-UBND ngày 13/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
II	Phường Thạch Quý	II		

STT	Khu đất, thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất ở	Lô đất	Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá	Đề xuất /Lý do
1	Khu dân cư Nam đường Nguyễn Du	1	Số 1377/QĐ-UBND ngày 16/6/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
2	Khu dân cư Đồng Trọt	2	Số 483/QĐ-UBND ngày 15/3/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
3	Khu dân cư dân dăm tổ dân phố Tâm Quý	3	Số 483/QĐ-UBND ngày 15/3/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
III	Phường Đại Nài	III		
1	Quy hoạch Hội quán và xen dăm đất ở dân cư khối phố 7	1	Số 1075/QĐ-UBND ngày 17/5/2023 Số 1838/QĐ-UBND ngày 4/8/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
2	Quy hoạch Hội quán và xen dăm đất ở dân cư khối phố 6	2	Số 1075/QĐ-UBND ngày 17/5/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
IV	Phường Thạch Linh	IV		
1	Hạ tầng khu dân cư tổ dân phố Vĩnh Hòa	1	Số 2441/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 Số 2640/QĐ-UBND ngày 30/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
V	Xã Thạch Hưng	V		
1	Hạ tầng khu trung tâm hành chính xã Thạch Hưng (Khu N)	1	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
2	Khu khu dân cư xen lẫn, xen kẹt thôn Thúi Hội	2	Số 2470/QĐ-UBND ngày 13/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
VI	Xã Thạch Trung	VI		
1	Khu dân cư Đồng Cọc Lim, thôn Đồng Tiến	1	Số 2561/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
4	Khu Quy hoạch hạ tầng khu dân cư Đập Rậm	4	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
5	Khu đấu giá Quyền sử dụng đất hạ tầng khu dân cư Đội Thao- Vườn Cộ	5	Số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
6	Quy hoạch hạ tầng khu dân cư thôn Tân Phú, xã Thạch Trung	6	Số 2823/QĐ-UBND ngày 15/11/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
VI	Xã Thạch Hạ	VI		
1	Khu dân cư xen lẫn, xen kẹt phía Tây thôn Tân Học	1	Số 2516/QĐ-UBND ngày 16/10/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
VII	Thị trấn Thạch Hà	VII		
1	Khu dân cư vùng Ngõ Ông Phúc, tổ dân phố 8	1	Số 1131/QĐ-UBND ngày 03/11/2023	Không sử dụng do không tương đồng về vị trí, điều kiện tự nhiên xã hội
C	Năm 2022	C		
I	Phường Hà Huy Tập	I		
1	Lô LK-62, Khu TDP 4, 7	1	Số 3334/QĐ-UBND ngày 30/12/2022	Không sử dụng do thời điểm trúng đấu giá xa thời điểm định giá

Trên cơ sở đánh giá thông tin thu thập được, đặc điểm các khu đất giá trên địa bàn thành phố đã nêu trên, thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đề xuất lựa chọn thông tin trúng đấu giá của các thửa đất tại các khu vực trúng đấu giá tại xã Thạch Hưng (nay là phường Thạch Hưng) và xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) có điều kiện tương đồng nhất định về

các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất làm thửa đất so sánh để phân tích ước tính giá đất đối với các thửa đất có vị trí tiếp giáp đường quy hoạch 11m, 13,5m và 16,5m của khu đất cần định giá, Cụ thể như sau:

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	THÔNG TIN THỬA ĐẤT	Lô số 118 Khu quy hoạch dân cư phía Nam Đường Nguyễn Du, xã Thạch Hưng, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Lô số 41 Khu dân cư Đồng Vườn, xã Thạch Trung, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Lô số OL1-23 Khu dân cư Đồng Xay xóm Thanh Phú, xã Thạch Trung (giai đoạn 2), thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Nguyễn Du khoảng 110m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,3km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,5km; cách khu đất cần định giá khoảng 5,8km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 100m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,2km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,0km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,4km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,8km; cách khu đất cần định giá khoảng 2km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 500m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,4km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,8km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất cần định giá khoảng 2,4km
4	Thời điểm trúng đấu giá	31/5/2024	18/10/2023	18/10/2023
5	Giao thông			
	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)
	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	150,00	150,00	170,00
	- Mặt tiền	7,50	10,00	8,50
	- Chiều sâu	20,00	15,00	20,00
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt (Mật độ xây dựng)	90%	90%	90%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	2.190.000.000	2.016.000.000	1.980.000.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)	14.600.000	13.440.000	11.647.059
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 1188/QĐ-UBND ngày 31/5/2024 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 18/10/2023 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Đối với các thửa đất nằm trên các tuyến đường quy hoạch 26m, 35m của khu đất cần định giá:

Tại các khu đất đấu giá trên địa bàn các xã Thạch Hưng (nay là phường Thành Sen), xã Thạch Hạ, xã Thạch Trung (nay là phường Trần Phú) không có thông tin trúng đấu giá thành công của các thửa đất có vị trí tiếp giáp với các tuyến đường có mặt cắt quy hoạch lớn hơn 20m. Do đó, đề xuất lựa chọn các thửa đất có vị trí tiếp giáp tuyến đường có mặt cắt quy hoạch lớn hơn 20m đã đấu giá thành công tại khu dân cư tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du và khu dân khu Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh làm thông tin thửa đất so sánh, cụ thể như sau:

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	THÔNG TIN THỬA ĐẤT	Lô số 1.1 khu dân cư xen dăm tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Lô số 2.5 khu dân cư xen dăm tổ dân phố 6, phường Nguyễn Du, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	Lô số LK-21 khu hạ tầng khu dân cư Đồng Bàu Rạ, phường Hà Huy Tập, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh
1	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Tài sản tiếp giáp đường Lê Bình rộng 22,5m. Cách đường QL1A khoảng 550m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,2km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 3km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 1,5km; cách khu đất cần định giá khoảng 3km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Bình rộng 22,5m. Cách đường QL1A khoảng 550m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,2km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 3km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 1,5km; cách khu đất cần định giá khoảng 3km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Duẩn kéo dài rộng 26m. Cách đường QL1A khoảng 700m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,3km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,1km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,4km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất cần định giá khoảng 6,6km
4	Thời điểm trúng đấu giá	24/6/2024	24/6/2024	5/6/2024

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
5	Giao thông			
	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
	Kết cấu đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Số lượng mặt tiếp giáp	Tiếp giáp 02 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
6	Diện tích, kích thước, hình thể			
	- Diện tích	168,40	160,00	184,00
	- Mặt tiền	8,00	8,00	8,00
	- Chiều sâu	21,05	20,00	23,00
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Đất trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt (Mật độ xây dựng)	90%	90%	90%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
12	Giá trị thửa đất trúng đấu giá (đồng)	6.824.492.000	5.255.200.000	5.293.200.000
13	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)	40.525.487	32.845.000	28.767.391
14	Nguồn thông tin	Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 24/6/2024 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 1356/QĐ-UBND ngày 24/6/2024 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất	Quyết định số 1220/QĐ-UBND, 05/6/2024 của UBND thành phố Hà Tĩnh về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

c) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất ở của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường nội bộ quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m và 2m):

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m và 2m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn Lô 1.15 có diện tích 90m² (mặt tiền 6m, chiều sâu 15m) 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)	90,0	150,00	150,00	170,00
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		14.600.000	13.440.000	11.647.059
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường QL1A khoảng 200m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,5km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,3km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 4,7km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,5km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 4,4km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Nguyễn Du khoảng 110m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,3km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,5km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 100m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,2km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,0km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,4km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,8km; cách khu đất định giá khoảng 2km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 500m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,4km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,8km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất định giá khoảng 2,4km
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	105%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-4,76%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		-1.327.273	-640.000	-228.374
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 11m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 3m&2m)	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ (%)	100%	102%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-1,96%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-286.275	0	0
3.2.2	Loại đường	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	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
3.2.3	Số đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	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
3.3	Diện tích	90,0	150,0	150,0	170,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	98%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	3,09%
	Mức điều chỉnh		297.959	274.286	360.218
3.4	Mặt tiền	6,0	7,5	10,0	8,5
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	103%	107%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-2,91%	-6,54%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-425.243	-879.252	-554.622
3.5	Chiều sâu	15,0	20,0	15,0	20,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Tương đương	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	100%	105%

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-695.238	0	-554.622
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)	90,00%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	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
3.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
	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
3.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
	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
4	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		12.163.931	12.195.033	10.669.660
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	11.676.208			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-4,01%	-4,25%	9,43%

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 -4,01%; TĐSS2 là -4,25%; TĐSS3 là 9,43%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất định giá (làm tròn) là: **11.676.000 đồng/m²**.

* Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất còn lại có mặt tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11m:

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

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường), kiến nghị bằng với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **11.676.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 02 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô góc), kiến nghị bằng 1,2 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **14.011.200 đồng/m²**.

d) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất của các thửa đất liền kề có vị trí tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m):

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 13m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn Lô 18.2 có diện tích 105m² (mặt tiền 7m, chiều sâu 15m) 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)	105,0	150,0	150,0	170,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		14.600.000	13.440.000	11.647.059
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường QL1A khoảng 200m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,5km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,3km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 4,7km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,5km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 4,4km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Nguyễn Du khoảng 110m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,3km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,5km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 100m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,2km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,0km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,4km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,8km; cách khu đất định giá khoảng 2km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 500m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,4km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,8km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất định giá khoảng 2,4km
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	110%	105%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-9,09%	-4,76%	-1,96%
	Mức điều chỉnh		-1.327.273	-640.000	-228.374
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)
	Đánh giá	Thuận lợi	Tương đương	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		0	274.286	237.695
3.2.2	Loại đường	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	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%

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3.2.3	Số đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	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
3.3	Diện tích	105,0	150,0	150,0	170,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	98%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	3,09%
	Mức điều chỉnh		297.959	274.286	360.218
3.4	Mặt tiền	7,0	7,5	10,0	8,5
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	101%	105%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-0,99%	-4,76%	-2,91%
	Mức điều chỉnh		-144.554	-640.000	-339.235
3.5	Chiều sâu	15,0	20,0	15,0	20,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Tương đương	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-695.238	0	-554.622
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)	90,00%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	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
3.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
	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
3.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
	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
4	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		12.730.894	12.708.571	11.122.742
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	12.187.402			

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-4,27%	-4,10%	9,57%

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 -4,27%; TĐSS2 là -4,1%; TĐSS3 là 9,57%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất định giá (làm tròn) là: **12.187.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất liền kề còn lại tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất còn lại 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: **12.187.000 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: **12.796.350 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: **14.624.400 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: **15.233.750 đồng/m²**.

e) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất của các thửa đất liền kề tiếp giáp đường nội bộ quy hoạch rộng 16m (lòng đường 7,5m, vỉa hè 2x4,25m):

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x4,25m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn Lô 26.7 có diện tích 90m² (mặt tiền 6m, chiều sâu 15m) 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)	90,0	150,0	150,0	170,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		14.600.000	13.440.000	11.647.059

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ, trực đi vào các đường nội bộ phi trong. Cách đường QL1A khoảng 200m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,5km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,3km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 4,7km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,5km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 4,4km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Nguyễn Du khoảng 110m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,1km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,3km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,5km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 100m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,2km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,0km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,4km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,5km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2,8km; cách khu đất định giá khoảng 2km	Tài sản tiếp giáp đường quy hoạch nội bộ. Cách đường Lê Ninh kéo dài khoảng 500m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,4km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 3,8km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất định giá khoảng 2,4km
	Đánh giá	Thuận lợi	Tương đương	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	95%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	5,26%	8,70%
	Mức điều chỉnh		0	707.368	1.012.788
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 16m (lòng đường rộng 7,7m; vỉa hè 2x4,25m)	Đường quy hoạch 13,5m (lòng đường rộng 7,5m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)	Đường quy hoạch 12m (lòng đường rộng 6m; vỉa hè 2x3m)
	Đánh giá	Thuận lợi	Tương đương	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	99%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		1,01%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh		147.475	274.286	237.695
3.2.2	Loại đường	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	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
3.2.3	Số đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	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
3.3	Diện tích	90,0	150,0	150,0	170,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	98%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	3,09%
	Mức điều chỉnh		297.959	274.286	360.218
3.4	Mặt tiền	6,0	7,5	10,0	8,5
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	103%	107%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-2,91%	-6,54%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-425.243	-879.252	-554.622
3.5	Chiều sâu	15,0	20,0	15,0	20,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Tương đương	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	100%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	0,00%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-695.238	0	-554.622
3.6	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.7	Chỉ tiêu quy hoạch (Mật độ xây dựng)	90,00%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
4	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		13.924.953	13.816.688	12.148.516
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	13.296.719			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-4,51%	-3,76%	9,45%

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 -4,51%; TĐSS2 là -3,76%; TĐSS3 là 9,45%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất định giá (làm tròn) là: **13.297.000 đồng/m²**.

* Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất liền kề còn lại có mặt tiếp giáp đường nội bộ quy hoạch rộng 16m:

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất còn lại 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: **13.297.000 đồng/m²**.

- Đối với các thửa đất có 01 mặt tiếp giáp đường quy hoạch (lô thường) có một mặt thoáng (hoặc đối diện công viên, đất cây xanh, đất thương mại dịch vụ), kiến nghị bằng 1,05 lần so với giá đất của thửa đất tiêu chuẩn là: **13.961.850 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: **14.626.700 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: **15.956.400 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: **16.621.250 đồng/m²**.

f) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất của các thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch rộng 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m), đây là tuyến đường giao thông lớn trong nội bộ của dự án.

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn Lô 7.12 có diện tích 108m² (mặt tiền 6m, chiều sâu 18m) 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)	108,0	168,4	160,0	184,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		40.525.487	32.845.000	28.767.391
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tài sản tiếp giáp đường nội bộ chính dự án. Cách đường QL1A khoảng 200m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,3km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,1km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 4,5km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,4km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 4,2km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Bình rộng 22,5m. Cách đường QL1A khoảng 550m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,2km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 3km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 1,5km; cách khu đất định giá khoảng 3km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Bình rộng 22,5m. Cách đường QL1A khoảng 550m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,2km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 3km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 1,5km; cách khu đất định giá khoảng 3km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Duẩn kéo dài rộng 26m. Cách đường QL1A khoảng 700m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,3km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,1km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,4km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất định giá khoảng 6,6km
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	130%	130%	130%

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-23,08%	-23,08%	-23,08%
	Mức điều chỉnh		-9.352.035	-7.579.615	-6.638.629
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 26m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x5m; giải phân cách 2m)	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Tương đương
	Tỷ lệ (%)	100%	97%	97%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		3,09%	3,09%	0,00%
	Mức điều chỉnh		1.253.366	1.015.825	0
3.2.2	Loại đường	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	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
3.2.3	Số đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 02 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-6.754.248	0	0
3.3	Diện tích	108,0	168,4	160,0	184,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	98%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	3,09%
	Mức điều chỉnh		827.051	670.306	889.713
3.4	Mặt tiền	6,0	8,0	8,0	8,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-1.929.785	-1.564.048	-1.369.876
3.5	Chiều sâu	18,0	21,1	20,0	23,0
	Đánh giá	Thuận lợi	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		-401.242	-325.198	-284.826
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)	90,00%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	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
3.8	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
	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

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.9	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
4	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		24.168.592	25.062.270	21.363.774
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	23.531.546			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-2,64%	-6,11%	10,15%

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 -2,64%; TĐSS2 là -6,11; TĐSS3 là 10,15%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất định giá (làm tròn) là: **23.532.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất liền kề còn lại có mặt tiếp giáp đường nội bộ quy hoạch rộng 26m 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; Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất còn lại 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: **23.532.000 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: **24.708.600 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: **28.238.400 đồng/m²**.

g) Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá và ước tính giá đất của thửa đất tiếp giáp đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m) đồng thời có hướng nhìn ra khu đất cây xanh. đây là tuyến đường khu vực, là trục giao thông chính của dự án tiếp giáp với sông Cày, nối từ các khu quy hoạch trong dự án với tuyến đường Trần Phú (phía nam Cầu Cày)

Các thửa đất cần định giá nằm trên đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m). Lựa chọn thửa đất tiêu chuẩn Lô 9.2 có diện tích 107,4m² (mặt tiền 6m, chiều sâu 17,9m) 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 TĐDG:*

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐDG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
1	Diện tích (m ²)	107,4	168,4	160,0	184,0
2	Giá đất trúng đấu giá (đồng/m ²)		40.525.487	32.845.000	28.767.391
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Tài sản tiếp giáp đường trục chính vào dự án. Cách đường QL1A khoảng 200m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 5,3km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,1km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 4,5km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 5,4km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 4,2km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Bình rộng 22,5m. Cách đường QL1A khoảng 550m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,2km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 3km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 1,5km; cách khu đất định giá khoảng 3km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Bình rộng 22,5m. Cách đường QL1A khoảng 550m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,7km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,2km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 3km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 1,5km; cách khu đất định giá khoảng 3km	Tài sản tiếp giáp đường Lê Duẩn kéo dài rộng 26m. Cách đường QL1A khoảng 700m; cách UBND tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,9km, cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,3km; cách TTTM Vincom Plaza khoảng 2,1km, cách chợ thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,4km; cách bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,1km; cách khu đất định giá khoảng 6,6km
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-6.754.248	-5.474.167	-4.794.565
3.2	Yếu tố khác về vị trí ảnh hưởng tới giá đất (Có hướng nhìn ra khu đất cây xanh)	Có hướng nhìn ra khu đất cây xanh	Không	Không	Không
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		2.132.920	1.728.684	1.514.073
3.3	Giao thông				
3.3.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 35m (lòng đường rộng 14m; vỉa hè 2x10,5m)	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 22,5m (lòng đường 10,5m, vỉa hè 2x5m)	Tiếp giáp đường Lê Duẩn quy hoạch 26m (lòng đường 14m, vỉa hè 2x6m)
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	95%	95%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	5,26%	2,04%
	Mức điều chỉnh		2.132.920	1.728.684	587.090
3.3.2	Loại đường	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	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
3.3.3	Số đường tiếp giáp	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 02 đường	Tiếp giáp 01 đường	Tiếp giáp 01 đường
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Tương đương	Tương đương

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
	Tỷ lệ (%)	100%	120%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		-6.754.248	0	0
3.4	Diện tích	107,4	168,4	160,0	184,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi	Kém thuận lợi
	Tỷ lệ (%)	100%	98%	98%	97%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	3,09%
	Mức điều chỉnh		827.051	670.306	889.713
3.5	Mặt tiền	6,0	8,0	8,0	8,0
	Đánh giá	Thuận lợi	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
	Tỷ lệ (%)	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh		-1.929.785	-1.564.048	-1.369.876
3.6	Chiều sâu	17,9	21,1	20,0	23,0
	Đánh giá	Thuận lợi	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		-401.242	-325.198	-284.826
3.7	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
3.8	Chỉ tiêu quy hoạch (Mật độ xây dựng)	90,00%	70%-90%	70%-90%	70%-90%
	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
3.9	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
	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
3.10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
	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
4	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		29.778.855	29.609.262	25.309.001
	Giá đất ước tính của TĐĐG (đồng/m ²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	28.232.373			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		-5,19%	-4,65%	11,55%

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 -4,17%; TĐSS2 là -4,66%; TĐSS3 là 10,18%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá đất ở của thửa đất định giá (làm tròn) là: **28.232.000 đồng/m²**.

** Ước tính giá đất ở dự kiến của các thửa đất liền kề còn lại có mặt tiếp giáp đường nội bộ quy hoạch rộng 35m:*

Căn cứ bản vẽ phân lô chi tiết theo quy hoạch của Dự án đã được cơ quan chức năng phê duyệt; Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định số 25/2024/QĐ-UBND, đề xuất giá đất đối với các vị trí thửa đất còn lại 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: **28.232.000 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: **29.643.600 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: **33.878.400 đồng/m²**.

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

a. Doanh thu bán 41.069,0m² đất ở dự kiến 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)
1	Đường quy hoạch 11m	4	408,1		5.087.466.720
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	3	270,0	11.676.000	3.152.520.000
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	1	138,1	14.011.200	1.934.946.720
2	Đường quy hoạch 13m	150	16.111,6		203.520.157.925
+	Lô thường	110	11.426,3	12.187.000	142.214.977.800
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	22	2.272,2	12.796.350	25.965.073.785
+	Lô góc	16	2.194,3	14.624.400	34.090.938.840
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	2	218,8	15.233.750	1.249.167.500
3	Đường quy hoạch 16m	91	8.477,70		115.824.648.745
+	Lô thường	73	6.697,20	13.297.000	89.052.668.400
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	9	819,30	13.961.850	11.438.943.705
+	Lô thường có một mặt thoáng + tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...	1	85,20	14.626.700	1.246.194.840
+	Lô góc	6	712,00	15.956.400	11.360.956.800
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	2	164,00	16.621.250	2.725.885.000

STT	Tuyến đường	Số lượng lô	Diện tích (m ²)	Giá đất ở (đồng/m ²)	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
4	Đường quy hoạch 26m	58	6.227,10		149.691.170.100
+	Lô thường	44	4.682,90	23.532.000	110.198.002.800
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	11	1.165,10	24.708.600	28.787.989.860
+	Lô góc	3	379,10	28.238.400	10.705.177.440
5	Đường quy hoạch 35m	92	9.844,50		284.721.413.920
+	Lô thường có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	73	7.625,60	28.232.000	215.285.939.200
+	Lô thường có một mặt thoáng + tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	13	1.354,80	29.643.600	40.161.149.280
+	Lô góc có một mặt thoáng (hoặc tiếp giáp hoặc nhìn ra khu đất cây xanh, thương mại dịch vụ, ...)	6	864,10	33.878.400	29.274.325.440
	Tổng	395	41.069,0		758.844.857.410

Tổng doanh thu bán đất ở dự kiến chưa quy về thời điểm định giá là: 758.844.857.410 đồng

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

- Thời gian bán hàng là 04 năm;

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

- Tỷ lệ chiết khấu tại thời điểm định giá là: 9,52%;

- 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 2021-2023 là: tăng 3,49%/năm.

Ước tính doanh thu đất ở quy về thời điểm định giá là:

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
I	Doanh thu dự kiến	758.844.857.410		303.537.942.964	227.653.457.223	151.768.971.482	75.884.485.741
	Tỷ lệ bán hàng		0%	40%	30%	20%	10%
	Mức biến động của giá chuyển nhượng	3,49%		(1+3,49%)	(1+3,49%) ²	(1+3,49%) ³	(1+3,49%) ⁴
II	Doanh thu dự kiến theo tiến độ bán hàng và mức tăng giá	813.218.116.409	-	314.131.417.173	243.820.952.725	168.220.202.650	87.045.543.861
	Tỷ suất chiết khấu	9,52%		(1+9,52%) ²	(1+9,52%) ³	(1+9,52%) ⁴	(1+9,52%) ⁵
III	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	619.666.286.846	-	261.893.369.531	185.605.447.494	116.924.201.127	55.243.268.694

Doanh thu đất ở quy về thời điểm định giá là: **619.666.286.846 đồng.**

b. Ước tính doanh thu bán nhà xây thô dự kiến

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

- Diện tích sàn xây dựng nhà thô bao gồm nhà liền kề và biệt thự theo Báo cáo thẩm tra số 07/TTR-HT ngày 18/3/2025 của Công ty Hợp danh TVXD Hưng Thịnh báo cáo kết quả thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình nhà liền kề, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở hỗn hợp cao tầng thuộc lô đất HH-01, HH-02 là 20.926,4m²/sàn, tổng diện tích xây dựng là 75.928,4m²

- Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm (mã 11120.05) với suất đầu tư xây dựng nhà thô có diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m² là 7.612.000 đồng/m² sàn và nhà thô có diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m² là 7.439.000 đồng/m²sàn theo quy định tại Bảng 2, Mục 1.2, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3) là 1,032. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023 là 1,0234. Tỷ lệ xây thô là 57,5%.

Đơn giá xây dựng nhà liền kề xây thô có diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m² (chưa bao gồm thuế GTGT):

$$= 7.612.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn} / 1,1 \times 1,032 \times 1,0234 \times 57,5\% = 4.202.282 \text{ đồng/m}^2.$$

Đơn giá xây dựng nhà liền kề xây thô có diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m² (chưa bao gồm thuế GTGT):

$$= 7.439.000 \text{ đồng/m}^2 \text{ sàn} / 1,1 \times 1,032 \times 1,0234 \times 57,5\% = 4.106.775 \text{ đồng/m}^2.$$

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

STT	Nội dung	Năm 1	Năm 2	Năm 3
	Mức dự phòng yếu tố trượt giá	0	8,615%	13,197%

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%) + dự phòng mức trượt giá công trình xây dựng nhà thô + tỷ lệ quảng cáo bán hàng và mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng (có tính đến yếu tố tăng giá của giá chuyển nhượng). Đơn giá bán nhà xây thô dự kiến theo thời gian và tỷ lệ bán hàng, cụ thể như sau:

STT	Công trình nhà ở	Đơn giá xây nhà thô (đồng/m ² sàn)	Mức dự phòng trượt giá	Lợi nhuận nhà đầu tư	Chi phí quảng cáo, bán hàng = 1/(1-1%-12%*1%)	Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng	Giá bán nhà xây thô (đồng/m ² sàn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(3)*(4)*(5)*(6)*(7)
I	Nhà liền kề xây thô có diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²						
1	Năm bán hàng thứ nhất (tương đương năm thứ 2 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 40% nhà ở	4.202.282	4,219%	12%	1,011327	1,095200	5.432.917

STT	Công trình nhà ở	Đơn giá xây nhà thô (đồng/m ² sàn)	Mức dự phòng trượt giá	Lợi nhuận nhà đầu tư	Chi phí quảng cáo, bán hàng = 1/(1-1%-12%*1%)	Mức điều chỉnh giá bán tại thời điểm bán hàng	Giá bán nhà xây thô (đồng/m ² sàn)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(3)*(4)*(5)*(6)*(7)
2	Năm bán hàng thứ hai (tương đương năm thứ 3 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 30% nhà ở						
+	10% nhà ở	4.202.282	4,219%	12%	1,011327	1,199463	5.950.130
+	20% nhà ở	4.202.282	8,615%	12%	1,011327	1,095200	5.662.105
3	Năm bán hàng thứ ba (tương đương năm thứ 4 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 20% nhà ở	4.202.282	8,615%	12%	1,011327	1,199463	6.201.137
4	Năm bán hàng thứ tư (tương đương năm thứ 5 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 10% nhà ở	4.202.282	13,197%	12%	1,011327	1,199463	6.462.733
II	Nhà liền kề xây thô có diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m²						
1	Năm bán hàng thứ nhất (tương đương năm thứ 2 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 40% nhà ở	4.106.775	4,219%	12%	1,011327	1,095200	5.309.441
2	Năm bán hàng thứ hai (tương đương năm thứ 3 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 30% nhà ở						
+	10% nhà ở	4.106.775	4,219%	12%	1,011327	1,199463	5.814.900
+	20% nhà ở	4.106.775	8,615%	12%	1,011327	1,095200	5.533.421
3	Năm bán hàng thứ ba (tương đương năm thứ 4 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 20% nhà ở	4.106.775	8,615%	12%	1,011327	1,199463	6.060.202
4	Năm bán hàng thứ tư (tương đương năm thứ 5 của dự án), tỷ lệ bán hàng: 10% nhà ở	4.106.775	13,197%	12%	1,011327	1,199463	6.315.852

* 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 (m ² sàn)	Doanh thu bán nhà xây thô (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)*(4)
I	Nhà liền kề xây thô có diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m²			215.866.400.038
1	Năm bán hàng thứ nhất (40%)	5.432.917	14.920,52	81.061.939.502
2	Năm bán hàng thứ hai (30%)		11.190,39	64.435.532.325
+	10% bán hàng	5.950.130	3.730,13	22.194.759.036
+	20% bán hàng	5.662.105	7.460,26	42.240.773.290
3	Năm bán hàng thứ ba (20%)	6.201.137	7.460,26	46.262.094.907
4	Năm bán hàng thứ tư (10%)	6.462.733	3.730,13	24.106.833.304
II	Nhà liền kề xây thô có diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m²			218.458.508.452
1	Năm bán hàng thứ nhất (40%)	5.309.441	15.450,84	82.035.325.520
2	Năm bán hàng thứ hai (30%)		11.588,13	65.209.269.625
+	10% bán hàng	5.814.900	3.862,13	22.461.272.127
+	20% bán hàng	5.533.421	7.725,42	42.747.997.498
3	Năm bán hàng thứ ba (20%)	6.060.202	7.725,42	46.817.606.860
4	Năm bán hàng thứ tư (10%)	6.315.852	3.862,71	24.396.306.448
	Cộng		75.928,40	434.324.908.490

- Doanh thu bán nhà xây thô dự kiến chưa quy về thời điểm định giá là:
434.324.908.490 đồng.

- Tỷ suất chiết khấu: 9,52%.

Doanh thu bán nhà xây thô quy về thời điểm định giá

STT	Hạng mục	Giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Doanh thu theo tiến độ bán hàng	434.324.908.490	-	163.097.265.022	129.644.801.951	93.079.701.767	48.503.139.751
2	Tỷ suất chiết khấu	9,52%		$(1+9,52\%)^2$	$(1+9,52\%)^3$	$(1+9,52\%)^4$	$(1+9,52\%)^5$
3	Doanh thu theo tiến độ bán hàng quy về thời điểm định giá	330.144.589.923	-	135.975.231.902	98.690.375.919	64.696.567.944	30.782.414.158

Doanh thu bán nhà thô của khu đất ở thương mại liền kề quy về thời điểm định giá là: **330.144.589.923 đồng.**

c. Tổng doanh thu bán đất ở và nhà xây thô

STT	Doanh thu	Thành tiền (đồng)
1	Doanh thu bán đất ở	619.666.286.846
2	Doanh thu bán nhà xây thô	330.144.589.923
	Tổng doanh thu	949.810.876.769

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

3.2.1. Chi phí xây dựng công trình của khu đất cần định giá

Chi phí xây dựng các hạng mục công trình được căn cứ theo:

- Báo cáo thẩm tra dự toán điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về kết quả thẩm tra dự toán điều chỉnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1358/SXD-HĐXD8 ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà) - giai đoạn 1

- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

- Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023 theo các quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng về việc ban hành Chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh đến Quý III năm 2024.

STT	Hạng mục công trình	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2023 (năm 2020 = 100)	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022 (năm 2020 = 100)	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2023 so với Quý IV năm 2022
1	Trụ sở-Văn phòng	116,83	119,56	1,0234

a) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

- Đối với chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất cần định giá: Theo nội dung tại mục 2.1 phần IX Báo cáo này, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần đất ở liền kề của dự án (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: **159.011.677.608 đồng**.

- Đối với giá trị đầu tư xây dựng nhà văn hóa (hạ tầng xã hội) được Nhà nước giao đất giai đoạn 1:

+ Đơn giá xây dựng được áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn (mã 11120.01) với đơn giá 2.026.000 đồng/m² theo quy định tại Bảng 2, Mục 1.2, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Hệ số vùng (vùng 3) đối với hạng mục nhà ở là 1,032. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023 là 1,0791. Chi phí xây dựng nhà văn hóa cụ thể:

STT	Hạng mục	Quy mô (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)	(8)=(7)/1,1
	Chi phí xây dựng nhà văn hóa	268,49	2.026.000	1,0320	1,0234	574.485.118	522.259.198

Giá trị đầu tư xây dựng nhà văn hóa (hạ tầng xã hội) phân bổ cho phần diện tích đất ở thương mại liền kề cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích phân bổ chi phí	Tỷ lệ phân bổ	Giá trị phân bổ (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4)*(3)
1	Đất ở hỗn hợp cao tầng	5.136,00	8,56%	44.684.535
2	Đất ở thương mại liền kề	41.069,00	68,42%	357.310.971
3	Đất nhà ở xã hội	13.823,00	23,03%	120.263.692
TỔNG		60.028,00	100,0%	522.259.198

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu đất cần định giá là: 159.011.677.608 đồng + 357.310.972 đồng = **159.368.988.580 đồng**.

b) Chi phí xây dựng nhà xây thô

Diện tích sàn xây dựng nhà liền kề xây thô theo Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh tại khu đất cần định giá là 75.928,40m².

- Đơn giá suất vốn đầu tư xây dựng công trình Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm (mã 11120.05) với suất đầu tư xây dựng nhà thô có diện tích xây dựng từ

70 - dưới 90m² là 7.612.000 đồng/m² sàn và nhà thô có diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m² là 7.439.000 đồng/m² sàn theo quy định tại Bảng 2, Mục 1.2, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3) là 1,032. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023 là 1,0234. Tỷ lệ xây thô là 57,5%. Chi phí xây dựng nhà liền kề xây thô cụ thể.

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023	Tỷ trọng xây nhà thô	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)=(3)*(4)*(5)*(6)*(7)	(9) = (8)/1,1
1	Chi phí xây dựng nhà thô có diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	37.301,30	7.612.000	1,032	1,0234	57,5%	172.425.629.054	156.750.571.867
2	Chi phí xây dựng nhà thô có diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	38.627,10	7.439.000	1,032	1,0234	57,5%	174.496.103.773	158.632.821.611
TỔNG		75.928,40					346.921.732.826	315.383.393.478

- Chi phí dự phòng trong thời gian đầu tư xây dựng công trình nhà xây thô là:

STT	Nội dung	Giá trị xây dựng (đồng)	Mức dự phòng do yếu tố trượt giá	Giá trị dự phòng (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) * (3)
1	Năm 1 (phân bổ 50%)	157.691.696.739	4,219%	6.652.242.045
2	Năm 2 (phân bổ 40%)	126.153.357.391	8,615%	10.868.087.737
3	Năm 3 (phân bổ 10%)	31.538.339.348	13,197%	4.162.088.221
TỔNG		315.383.393.478		21.682.418.003

c) Chi phí đầu tư xây dựng của khu đất cần định giá

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
a	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	159.368.988.580
b	Chi phí xây dựng nhà thô	315.383.393.478
c	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng nhà thô	21.682.418.003
Tổng cộng		496.434.800.061

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

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí xây dựng năm 1 chưa quy về thời điểm định giá	244.028.433.074	
1.1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	79.684.494.290	50% x Chi phí xây dựng hạ tầng
1.2	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	157.691.696.739	50% x Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô
1.3	Chi phí dự phòng trượt giá xây dựng nhà thô	6.652.242.045	
2	Chi phí xây dựng năm 2 chưa quy về thời điểm định giá	200.769.040.561	
2.1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	63.747.595.432	40% x Chi phí xây dựng hạ tầng
2.2	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	126.153.357.391	40% x Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô
2.3	Chi phí dự phòng trượt giá xây dựng nhà thô	10.868.087.737	
3	Chi phí xây dựng năm 3 chưa quy về thời điểm định giá	51.637.326.426	
3.1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	15.936.898.858	10% x Chi phí xây dựng hạ tầng
3.2	Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô	31.538.339.348	10% x Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô
3.3	Chi phí dự phòng trượt giá xây dựng nhà thô	4.162.088.221	
	Tổng cộng	496.434.800.061	

- Tỷ lệ chiết khấu: 9,52%

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

$$= \frac{244.028.433.074}{(1+9,52\%)^1} + \frac{200.769.040.561}{(1+9,52\%)^2} + \frac{51.637.326.426}{(1+9,52\%)^3}$$

$$= \mathbf{429.506.977.179 \text{ đồng.}}$$

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

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

$$G_{bh} = 1\% \times 949.810.876.769 \text{ đồng} = 9.498.108.768 \text{ đồng.}$$

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 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

$$LN = 12\% \times (429.506.977.179 \text{ đồng} + 9.498.108.768 \text{ đồng} + A)$$

$$LN = 52.680.610.314 \text{ đồng} + 12\%A.$$

3.2.4. Tổng chi phí phát triển của dự án:

$$CP = 429.506.977.179 \text{ đồng} + 9.498.108.768 \text{ đồng} + 52.680.610.314 \text{ đồng} + 12\%A$$

$$CP = 491.685.696.260 \text{ đồng} + 12\%A.$$

3.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 41.069,0m² đất ở được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm 30/12/2024 theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh là

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

$$A = 949.810.876.769 \text{ đồng} - (491.685.696.260 \text{ đồng} + 12\%A)$$

A = 409.040.339.740 đồng (Bốn trăm lẻ chín tỷ, không trăm bốn mươi triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng).

Giá đất ở là:

$$= 409.040.339.740 \text{ đồng} / 41.069,0\text{m}^2$$

= 9.959.832 đồng/m² (Chín triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng trên một mét vuông).

3.4. Kết luận:

Khu đất ở thương mại liền kề có diện tích 41.069,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thời điểm 30/12/2024 là: **409.040.339.740 đồng** (Bốn trăm lẻ chín tỷ, không trăm bốn mươi triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng).

- Giá đất ở là: **9.959.832 đồng/m²** (Chín triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng trên một mét vuông).

4. Ước tính giá trị quyền sử dụng đất của 5.136,0m² đất ở hỗn hợp cao tầng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

Thông số kỹ thuật của 2 tòa chung cư HH-01, HH-02 theo Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã

Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, cụ thể như sau:

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	TÒA HH-01	TÒA HH-02	TỔNG
1	Diện tích khu đất	m ²	3.238,00	1.898,00	5.136,00
2	Mật độ xây dựng	%	60,9%	60,1%	
3	Diện tích xây dựng	m ²	1.970,70	1.140,40	3.111,10
4	Tầng cao		15,00	15,00	
5	Diện tích sàn xây dựng	m ²	19.896,80	13.907,70	33.804,50
6	Tổng diện tích sàn căn hộ sử dụng	m ²	10.099,20	6.818,90	16.918,10
7	Diện tích sàn căn hộ sử dụng (1 tầng)	m ²	841,60	619,90	1.461,50
-	CH-01	m ²	68,60	69,60	
-	CH-02	m ²	70,60	69,30	
-	CH-03	m ²	71,10	56,30	
-	CH-04	m ²	70,20	54,70	
-	CH-05	m ²	69,80	54,70	
-	CH-06	m ²	85,10	54,80	
-	CH-07	m ²	99,40	69,40	
-	CH-08	m ²	50,40	107,40	
-	CH-09	m ²	50,20	83,70	
-	CH-10	m ²	93,90		
-	CH-11	m ²	55,80		
-	CH-12	m ²	56,50		
8	Số lượng căn hộ	m ²	144	99	243
9	Diện tích sàn cho thuê mặt bằng	m ²	303,3	268,30	571,60
10	Diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng	m ²	125,0	121,80	246,80
11	Số chỗ để xe máy	xe	269	230	499
12	Số chỗ để ô tô	xe	27	12	39

Căn cứ công năng sử dụng của công trình đã được phê duyệt, đề xuất ước tính doanh thu của tòa nhà hỗn hợp theo các nhóm cụ thể như sau:

- Nhóm 1: Doanh thu từ việc bán căn hộ chung cư;
- Nhóm 2: Doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại văn phòng;
- Nhóm 3: Doanh thu từ việc kinh doanh trông giữ xe trong thời gian sử dụng của dự án.

4.1.1 Ước tính doanh thu bán căn hộ của khu đất cần định giá

a) Thông tin về căn hộ quy hoạch để ước tính doanh thu

Tổng số căn hộ tại tòa HH-01 và HH-02 là 243 căn với diện tích sử dụng từ 55,8m² đến 107,4m².

b) Khảo sát, thu thập thông tin, đề xuất lựa chọn thông tin căn hộ đã chuyển nhượng thành công làm thửa đất so sánh

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP cụ thể như sau: a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất; 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.

Căn cứ các thông tin về căn hộ đã chuyển nhượng thu thập được nêu tại mục 2 Phần VII và Phụ lục kèm theo Báo cáo này, đơn vị tư vấn đánh giá:

Trên địa bàn thành phố Hà Tĩnh có 04 dự án nhà ở cao tầng, trong đó có 03 dự án nhà ở thương mại (dự án Vincom Center New tại phường Thạch Linh, dự án khu nhà ở Winhouse tại phường Hà Huy Tập và nhà ở cao tầng thuộc khu nhà ở chức năng Xuân Thành Land Nguyễn Huy Tự) và có 01 dự án nhà ở xã hội. Tại thời điểm định giá, dự án Vincom Center New tại phường Thạch Linh, dự án khu nhà ở Winhouse tại phường Hà Huy Tập đã hoạt động, người dân nhận chuyển nhượng căn hộ đã vào ở; dự án nhà ở cao tầng thuộc khu nhà ở chức năng Xuân Thành Land Nguyễn Huy Tự đang trong quá trình xây dựng, chưa ghi nhận các hợp đồng chuyển nhượng căn hộ tại dự án.

Theo hiện trạng các dự án thì dự án Vincom Center New tại phường Thạch Linh có các điều kiện tương đồng nhất định với khu đất xây dựng nhà ở hỗn hợp cao tầng cần định giá như: xây dựng trong các khu quy hoạch mới, tuyến đường tiếp giáp lớn (đường quy hoạch 35m, đường Hàm Nghi rộng 38m); dự án khu nhà ở Winhouse tại phường Hà Huy Tập nằm trong khu dân cư hiện hữu, đường vào giao thông nhỏ (khoảng 8m), đồng thời giá chuyển nhượng căn hộ tại dự án khu nhà ở Winhouse tại phường Hà Huy Tập thấp hơn dự án Vincom Center New tại phường Thạch Linh. Do đó, lựa chọn các thông tin chuyển nhượng căn hộ tại dự án Vincom Center New tại phường Thạch Linh làm tài sản so sánh để điều chỉnh giá căn hộ của khu đất cần định giá. Cụ thể như sau:

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
I	THÔNG TIN CĂN HỘ	Căn hộ số 2501, tầng 25 Tòa nhà CT2 thuộc dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center.	Căn hộ số 2012, tầng 12 Tòa nhà CT1 thuộc dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center.	Căn hộ số 15A17, tầng 15A Tòa nhà CT2 thuộc dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center.
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

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3	Vị trí, địa điểm	Tài sản tiếp giáp đường Hàm Nghi rộng 38m. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km; cách trường THPT chuyên Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km	Tài sản tiếp giáp đường Hàm Nghi rộng 38m. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km; cách trường THPT chuyên Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km	Tài sản tiếp giáp đường Hàm Nghi rộng 38m. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km; cách trường THPT chuyên Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km
4	Thời điểm chuyển nhượng	25/12/2023	21/9/2023	03/10/2024
5	Giao thông	Đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m	Đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m	Đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m
6	Diện tích sử dụng căn hộ (m ²)	61,1	53,9	42,5
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	Quy mô, kiến trúc dự án (Kiến trúc công trình, diện tích sử dụng chung, mật độ xây dựng, hầm để xe, hệ số sử dụng đất, giao thông, cây xanh nội khu...)	2 tòa tháp cao 25 tầng nổi, 01 tầng hầm, công trình xây dựng trên diện tích 1,95ha; mật độ xây dựng khoảng 23,6%, các loại căn hộ đa dạng từ căn hộ studio đến căn 2, 3 phòng ngủ	2 tòa tháp cao 25 tầng nổi, 01 tầng hầm, công trình xây dựng trên diện tích 1,95ha; mật độ xây dựng khoảng 23,6%, các loại căn hộ đa dạng từ căn hộ studio đến căn 2, 3 phòng ngủ	2 tòa tháp cao 25 tầng nổi, 01 tầng hầm, công trình xây dựng trên diện tích 1,95ha; mật độ xây dựng khoảng 23,6%, các loại căn hộ đa dạng từ căn hộ studio đến căn 2, 3 phòng ngủ
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu vực dân cư hiện hữu, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
12	Giá trị căn hộ (đồng)	1.292.993.720	1.061.832.270	1.028.866.867
13	Giá căn hộ (đồng/m ²)	21.161.927	19.700.042	24.208.632
14	Nguồn thông tin	Hợp đồng chuyển nhượng	Hợp đồng chuyển nhượng	Hợp đồng chuyển nhượng

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)	Trung bình 69,51m ²	61,1	53,9	42,5
2	Giá căn hộ chuyển nhượng (đồng/m ²)		21.161.927	19.700.042	24.208.632
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.1	Vị trí	Căn hộ chung cư thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,2km; cách trường THPT chuyên Hà Tĩnh khoảng 2,1km	Căn hộ số 2501, tầng 25 Tòa nhà CT2 thuộc dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km; cách trường THPT chuyên Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km	Căn hộ số 2012, tầng 12 thuộc dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km; cách trường THPT chuyên Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km	Căn hộ số 15A17, tầng 15A Tòa nhà CT2 thuộc dự án Khu đô thị Hàm Nghi - Vinhomes New Center. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 2,5km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 1,5km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 2,8km; cách trường THPT chuyên Hà Tĩnh khoảng 4,6km; cách khu đất định giá khoảng 5,8km
	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
3.2	Giao thông				
3.2.1	Độ rộng đường	Đường quy hoạch 35m	Đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m	Đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m	Đường Hàm Nghi rộng khoảng 38m
	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
3.2.2	Loại đường	Nhựa	Nhựa	Nhựa	Nhựa
	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
3.3	Diện tích	Trung bình 69,51m2	61,1	53,9	42,5
	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
3.4	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Tòa tháp HH1 cao 15 tầng, xây dựng trên thửa đất có diện tích 3,238m2; mật độ xây dựng 60,9%. Tòa tháp HH2 cao 14 tầng, xây dựng trên thửa đất có diện tích 1,898m2; mật độ xây dựng 54,9%	2 tòa tháp cao 25 tầng nổi, 01 tầng hầm, công trình xây dựng trên diện tích 1,95ha; mật độ xây dựng khoảng 23,6%, các loại căn hộ đa dạng từ căn hộ studio đến căn 2, 3 phòng ngủ	2 tòa tháp cao 25 tầng nổi, 01 tầng hầm, công trình xây dựng trên diện tích 1,95ha; mật độ xây dựng khoảng 23,6%, các loại căn hộ đa dạng từ căn hộ studio đến căn 2, 3 phòng ngủ	2 tòa tháp cao 25 tầng nổi, 01 tầng hầm, công trình xây dựng trên diện tích 1,95ha; mật độ xây dựng khoảng 23,6%, các loại căn hộ đa dạng từ căn hộ studio đến căn 2, 3 phòng ngủ
	Đánh giá	Thuận lợi	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		-410.045	-414.739	-474.679

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
3.5	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ	Công trình cấp thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng được đầu tư hoàn chỉnh đồng bộ
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
3.6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Nằm trong khu đô thị mới, điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>	<i>Tương đương</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>
	<i>Mức điều chỉnh</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
4	Giá căn hộ ước tính của TĐĐG (đồng/m²) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		20.746.987	19.313.767	23.733.953
	Giá căn hộ ước tính của TĐĐG (đồng/m²) (Lấy theo đơn giá bình quân của 3 TĐSS sau điều chỉnh)	21.264.902			
	Tỷ lệ chênh lệch giá đất của TĐĐG so với TĐSS sau điều chỉnh (%)		2,50%	10,10%	-10,40%

Tỷ lệ chênh lệch giữa giá căn hộ của TĐĐG so với các mức giá ước tính theo các TĐSS lần lượt là: TĐSS1 là 2,5%; TĐSS2 là 10,1%; TĐSS3 là -10,4%, bảo đảm chênh lệch không quá 15%.

Vậy giá căn hộ của khu đất cần định giá (làm tròn) là: **21.265.000 đồng/m²**.

c) Ước tính doanh thu bán căn hộ của tòa HH-01, HH-02:

Doanh thu dự kiến bán căn hộ:

$$= 21.265.000 \text{ đồng/m}^2 \times 16.918,1 \text{ m}^2 = \mathbf{359.763.396.500 \text{ đồng.}}$$

Tỷ lệ tăng giá căn hộ của dự án là 3,49% giữa các năm, tính từ thời điểm dự án bắt đầu bán hàng. Thời gian bán hàng của dự án được thực hiện trong vòng 03 năm, bán hàng bắt đầu năm thứ 2 (năm 1 tỷ lệ bán hàng 50%, năm 2 tỷ lệ bán hàng 40%, năm 3 tỷ lệ bán hàng 10%).

Doanh thu ước tính bán căn hộ quy về thời điểm định giá:

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
I	Doanh thu bán căn hộ dự kiến	359.763.396.500		143.905.358.600	107.929.018.950	71.952.679.300	35.976.339.650
	Tiến độ bán hàng	100%	0%	40%	30%	20%	10%
	Tỷ lệ tăng giá	3,49%		(1+3,49%)	(1+3,49%) ²	(1+3,49%) ³	(1+3,49%) ⁴
II	Doanh thu bán căn hộ theo tỷ lệ bán hàng và mức tăng giá chưa quy về thời điểm định giá	385.541.403.882	-	148.927.655.615	115.593.923.097	79.752.100.675	41.267.724.495
	Tỷ lệ chiết khấu	9,52%		(1+9,52%) ²	(1+9,52%) ³	(1+9,52%) ⁴	(1+9,52%) ⁵
III	Doanh thu bán căn hộ quy về thời điểm định giá	293.779.744.141	-	124.161.938.008	87.994.331.842	55.433.000.988	26.190.473.303

4.1.2 Ước tính doanh thu kinh doanh cho thuê sàn văn phòng của khu đất cần định giá

a) Thông tin về mặt bằng sàn cho thuê

Giải pháp về bố trí công năng trong các tòa nhà theo Văn bản số 75/SXD-QLN ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi các công trình khu đô thị tại xã Thạch Trung (nay là phường Thạch Trung) và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh, cụ thể như sau:

- Tầng 3 tòa nhà HH-01 có diện tích sàn khoảng 1.970,7m² cao 4,5m bố trí các công năng chính sau: Không gian sinh hoạt cộng đồng với diện tích khoảng 125m² (đáp ứng được diện tích tối thiểu 115,2m² theo yêu cầu của QCVN 04:2021/BXD), không gian văn phòng cho thuê khoảng 303,3m² (bao gồm cả sảnh đón tại tầng 3), khu vệ sinh cho không gian sinh hoạt cộng đồng, khu văn phòng và hệ thống các thang bộ, thang máy, thang máy chữa cháy, các phòng kỹ thuật điện, kỹ thuật nước + PCCC, không gian vui chơi, sân vườn cảnh quan ngoài nhà.

- Tầng 4 tòa nhà HH-02 có diện tích sàn khoảng 1.056,2m² cao 4,5m bố trí các công năng chính sau: Không gian sinh hoạt cộng đồng với diện tích khoảng 121m² (đáp ứng được diện tích tối thiểu 79,2m² theo yêu cầu của QCVN 04:2021/BXD), không gian văn phòng cho thuê khoảng 268m², khu vệ sinh cho không gian sinh hoạt cộng đồng, khu văn phòng và hệ thống các thang bộ, thang máy, thang máy chữa cháy, các phòng kỹ thuật điện, kỹ thuật nước + PCCC, không gian vui chơi, tiểu cảnh và sân vườn cảnh quan ngoài nhà.

Như vậy, mặt bằng sàn cho thuê kinh doanh là cho thuê văn phòng với tổng diện tích khoảng 571,3m² gồm: 303,3m² tại tầng 3 của tòa HH-01 và 268m² tại tầng 4 tòa nhà HH-02.

b) Khảo sát, thu thập thông tin, đề xuất lựa chọn thông tin cho thuê mặt bằng văn phòng làm thửa đất so sánh

Việc lựa chọn thông tin của các thửa đất so sánh thực hiện theo thứ tự ưu tiên theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP cụ thể như sau: a) Thông tin gần nhất với thời điểm định giá đất; 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.

Căn cứ các thông tin về cho thuê mặt bằng kinh doanh thu thập được nêu tại mục 2 Phần VII và Phụ lục kèm theo Báo cáo này, đơn vị tư vấn lựa chọn các thông tin cho thuê mặt bằng kinh doanh làm tài sản so sánh để điều chỉnh cho thuê mặt bằng của khu đất cần định giá. Cụ thể như sau:

STT	Tài sản Tiêu chí	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
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
1	Mục đích sử dụng	Cho thuê kinh doanh văn phòng, phòng giao dịch	Cho thuê kinh doanh văn phòng, phòng giao dịch	Cho thuê kinh doanh khu trò chơi
2	Vị trí tòa nhà	Tiếp giáp đường Hà Huy Tập và đường Phan Đình Giót	Tiếp giáp đường Trần Phú	Tiếp giáp đường Hàm Nghi và đường Hà Huy Tập
3	Vị trí thuê	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
4	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
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	Điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
8	Thời hạn thuê	03 năm (Từ 31/8/2021 đến hết ngày 31/8/2024)	10 năm (Từ 08/4/2015 đến hết ngày 08/4/2025)	03 năm (Từ 12/7/2022 đến hết ngày 11/7/2025)
9	Diện tích cho thuê	400,00	412,00	910,90
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 TTTM có thời hạn số L3-02/2022/HĐT/TTTM-VCP HA TINH ngày 12/7/2022

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)	571,60	400,00	412,00	910,90

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
2	Giá đất cho thuê (đồng/m ² /tháng)		195.455	252.626	272.085
3	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
3.1	Vị trí	Sàn văn phòng tại tòa chung cư thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà. Cách UBND thành phố Hà Tĩnh khoảng 4,8km; cách Vincom Plaza Hà Tĩnh khoảng 5,3km; cách bệnh viện đa khoa tỉnh Hà Tĩnh khoảng 4,2km; cách chợ Hà Tĩnh khoảng 5,4km	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
	<i>Đánh giá</i>		<i>Thuận lợi hơn</i>	<i>Thuận lợi hơn</i>	<i>Thuận lợi hơn</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	100%	105%	115%	120%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		-4,76%	-13,04%	-16,67%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		-9.307	-32.951	-45.348
3.2	Giao thông	Tiếp giáp đường quy hoạch 35m	Tiếp giáp Đường Hà Huy Tập rộng 30m;	Tiếp giáp đường Trần Phú rộng khoảng 35m	Tiếp giáp đường Hàm Nghi rộng 38m;
	<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
3.3	Vị trí thuê	Vị trí thuê tại tầng 3 của tòa HH-01 và tầng 4 của tòa HH-02 của tòa nhà	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
	<i>Đánh giá</i>		<i>Tương đương</i>	<i>Thuận lợi hơn</i>	<i>Thuận lợi hơn</i>
	<i>Tỷ lệ (%)</i>	100%	100%	105%	105%
	<i>Tỷ lệ điều chỉnh (%)</i>		0,00%	-4,76%	-4,76%
	<i>Mức điều chỉnh</i>		0	0	0
3.4	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
	<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
3.5	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt	Điều kiện môi trường, an ninh xã hội tốt
	<i>Đánh giá</i>	<i>Thuận lợi</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

STT	Thửa đất Tiêu chí	TĐĐG	TĐSS 1	TĐSS 2	TĐSS 3
4	Giá cho thuê ước tính của TĐĐG (đồng/m ² /tháng) theo từng TĐSS sau điều chỉnh		186.147	219.675	226.738
	Giá cho thuê ước tính của TĐĐG (đồng/m ² /tháng) (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 cho 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 cho thuê mặt bằng (làm tròn) là: **211.000 đồng/m²/tháng**

+ Thời gian hoạt động: 50 năm kể từ ban hành Quyết định giao đất giai đoạn 1.

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

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

+ Tỷ lệ tăng giá cho thuê hàng năm là 4,37% (mỗi năm tăng 4,37%).

+ Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà thương mại, văn phòng bằng 10% doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng, dịch vụ, thương mại.

*** Ước tính tổng doanh thu kinh doanh cho thuê mặt bằng:**

STT	Chỉ tiêu	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
1	Doanh thu cho thuê mặt bằng 1 năm	1.447.291.200	đồng/năm	= (1.1) x (1.2) x (1.3)
1.1	Diện tích mặt bằng tại tầng 3, 4	571,6	m ²	Theo thiết kế cơ sở
1.2	Giá cho thuê mặt bằng tại tầng 3, 4	211.000	đồng/m ² /tháng	
1.3	Số tháng kinh doanh	12	tháng	
1.4	Hệ số lấp đầy			
	Năm 1	50,0%		
	Năm 2	60,0%		
	Từ Năm 3 trở đi	70,0%		
2	Chi phí vận hành hàng năm	144.729.120	đồng	= 10% Doanh thu hàng năm
3	Tỉ suất chiết khấu	9,52%		
4	Tốc độ tăng giá	4,37%		

• **Bảng tính doanh thu kinh doanh cho thuê mặt bằng**

Đơn vị tính: đồng

Năm	Doanh thu cho thuê mặt bằng thực tế hàng năm	Chi phí vận hành	Thu nhập hàng năm	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
(1)	(2)	(3) = 10% *(2)	(4) = (2)-(3)	(5)	(6) = (5) *(4)
1					
2					
3					
4	822.721.745	82.272.175	740.449.571	0,6951	514.661.575
5	1.030.409.623	103.040.962	927.368.660	0,6346	588.552.542
6	1.254.678.277	125.467.828	1.129.210.449	0,5795	654.356.284
7	1.309.507.718	130.950.772	1.178.556.946	0,5291	623.586.243
8	1.366.733.205	136.673.320	1.230.059.884	0,4831	594.263.114
9	1.426.459.446	142.645.945	1.283.813.501	0,4411	566.318.857
10	1.488.795.724	148.879.572	1.339.916.151	0,4028	539.688.633
11	1.553.856.097	155.385.610	1.398.470.487	0,3678	514.310.652
12	1.621.759.608	162.175.961	1.459.583.647	0,3358	490.126.030
13	1.692.630.503	169.263.050	1.523.367.453	0,3066	467.078.650
14	1.766.598.456	176.659.846	1.589.938.610	0,2800	445.115.035
15	1.843.798.809	184.379.881	1.659.418.928	0,2556	424.184.224
16	1.924.372.817	192.437.282	1.731.935.535	0,2334	404.237.650
17	2.008.467.909	200.846.791	1.807.621.118	0,2131	385.229.032
18	2.096.237.956	209.623.796	1.886.614.161	0,1946	367.114.263
19	2.187.843.555	218.784.355	1.969.059.199	0,1777	349.851.311
20	2.283.452.318	228.345.232	2.055.107.086	0,1622	333.400.122
21	2.383.239.185	238.323.918	2.144.915.266	0,1481	317.722.523
22	2.487.386.737	248.738.674	2.238.648.063	0,1353	302.782.138
23	2.596.085.537	259.608.554	2.336.476.984	0,1235	288.544.300
24	2.709.534.475	270.953.448	2.438.581.028	0,1128	274.975.973
25	2.827.941.132	282.794.113	2.545.147.019	0,1030	262.045.675
26	2.951.522.159	295.152.216	2.656.369.943	0,0940	249.723.403
27	3.080.503.678	308.050.368	2.772.453.310	0,0858	237.980.566
28	3.215.121.688	321.512.169	2.893.609.520	0,0784	226.789.916
29	3.355.622.506	335.562.251	3.020.060.256	0,0716	216.125.489
30	3.502.263.210	350.226.321	3.152.036.889	0,0653	205.962.539
31	3.655.312.112	365.531.211	3.289.780.901	0,0597	196.277.486
32	3.815.049.251	381.504.925	3.433.544.326	0,0545	187.047.856
33	3.981.766.904	398.176.690	3.583.590.213	0,0497	178.252.235
34	4.155.770.117	415.577.012	3.740.193.106	0,0454	169.870.213
35	4.337.377.271	433.737.727	3.903.639.544	0,0415	161.882.342
36	4.526.920.658	452.692.066	4.074.228.592	0,0379	154.270.088
37	4.724.747.091	472.474.709	4.252.272.382	0,0346	147.015.788
38	4.931.218.539	493.121.854	4.438.096.685	0,0316	140.102.610
39	5.146.712.789	514.671.279	4.632.041.510	0,0288	133.514.512
40	5.371.624.138	537.162.414	4.834.461.724	0,0263	127.236.209
41	5.606.364.113	560.636.411	5.045.727.701	0,0240	121.253.133
42	5.851.362.224	585.136.222	5.266.226.002	0,0219	115.551.402
43	6.107.066.754	610.706.675	5.496.360.078	0,0200	110.117.785
44	6.373.945.571	637.394.557	5.736.551.014	0,0183	104.939.675

Năm	Doanh thu cho thuê mặt bằng thực tế hàng năm	Chi phí vận hành	Thu nhập hàng năm	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
45	6.652.486.992	665.248.699	5.987.238.293	0,0167	100.005.057
46	6.943.200.674	694.320.067	6.248.880.606	0,0153	95.302.482
47	7.246.618.543	724.661.854	6.521.956.689	0,0139	90.821.038
48	7.563.295.774	756.329.577	6.806.966.196	0,0127	86.550.326
49	7.893.811.799	789.381.180	7.104.430.619	0,0116	82.480.438
50	8.238.771.374	823.877.137	7.414.894.237	0,0106	78.601.929
TỔNG					13.425.819.340

Giá trị của việc khai thác kinh doanh cho thuê mặt bằng trong 50 năm quy về thời điểm định giá là: **13.425.819.340 đồng**.

4.1.3 Ước tính doanh thu từ kinh doanh trông giữ xe máy, xe ô tô

Doanh thu từ dịch vụ trông giữ xe đến từ việc trông giữ xe máy, ô tô với số chỗ để xe theo hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm tra: 39 chỗ để ô tô và 499 chỗ để xe máy; 80% số chỗ để xe dành cho cư dân ở tại tòa nhà gửi theo tháng; 20% số chỗ để xe dành cho khách vắng lai và khách thuê sàn văn phòng, số lượt trông giữ xe theo lượt: 04 lượt/ngày. Tỷ lệ lấp đầy 100%.

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			
1	Tổng số chỗ để xe máy + ô tô	538,0	m ²	Theo hồ sơ thiết kế cơ sở
	Số chỗ để xe máy	499,0	xe	
	Số chỗ để ô tô	39,0	xe	
1.1	Số lượng để xe theo tháng	430,0	xe	
	Số lượng xe máy trông giữ theo tháng	399,0	xe	= 80% số chỗ để xe
	Số lượng xe ô tô trông giữ theo tháng	31,0	xe	= 80% số chỗ để xe
1.2	Số lượng để xe theo lượt	108,0	xe	
	Số lượng xe máy trông giữ theo lượt	100,0	xe	= 20% số chỗ để xe
	Số lượng xe ô tô trông giữ theo lượt	8,0	xe	= 20% số chỗ để xe
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/lượt	
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/lượt	
6	Số lượt ban ngày	4	lượt	
7	Số tháng kinh doanh	12	tháng	
8	Số ngày kinh doanh trong năm	365	ngày	
9	Tỷ lệ lấp đầy	100%		
II	Doanh thu trông giữ xe hàng năm	1.799.854.545	đồng	
1	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe ô tô theo lượt ban ngày	212.363.636	đồng	= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe theo lượt ban ngày*Số tháng kinh doanh*hệ Số lấp đầy

STT	Nội dung	Giá trị	Đơn vị	Ghi chú
2	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe ô tô theo tháng	202.909.091	đồng	= Số lượng xe ô tô*đơn giá trông giữ xe theo tháng*Số tháng kinh doanh*hệ Số lắp đầy
3	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe máy theo lượt ban ngày	398.181.818	đồng	= Số lượng xe máy*đơn giá trông giữ xe theo lượt ban ngày*Số tháng kinh doanh*hệ Số lắp đầy
4	Doanh thu hàng năm của trông giữ xe máy theo tháng	391.745.455	đồng	= Số lượng xe máy*đơn giá trông giữ xe theo tháng*Số tháng kinh doanh*hệ Số lắp đầy
III	Chi phí vận hành hàng năm	89.992.727	đồng	= 5% doanh thu
V	Tỷ suất chiết khấu	9,52%		
VI	Tốc độ tăng giá hàng năm	4,97%		

BẢNG TÍNH DOANH THU KINH DOANH TRÔNG GIỮ XE

Đơn vị tính: đồng

Năm	Doanh thu trông giữ xe hàng năm	Chi phí vận hành	Thu nhập hàng năm	Hệ số chiết khấu	Quy về thời điểm định giá
(1)	(2)	(3) = 5% *(2)	(4) = (2)-(3)	(5)	(6)=(4)*(5)
1					
2					
3					
4	2.081.771.223	104.088.561	1.977.682.662	0,6951	1.374.620.656
5	2.185.235.252	109.261.763	2.075.973.490	0,6346	1.317.512.146
6	2.293.841.445	114.692.072	2.179.149.372	0,5795	1.262.776.205
7	2.407.845.364	120.392.268	2.287.453.096	0,5291	1.210.314.264
8	2.527.515.279	126.375.764	2.401.139.515	0,4831	1.160.031.851
9	2.653.132.788	132.656.639	2.520.476.149	0,4411	1.111.838.417
10	2.784.993.488	139.249.674	2.645.743.813	0,4028	1.065.647.175
11	2.923.407.664	146.170.383	2.777.237.281	0,3678	1.021.374.945
12	3.068.701.025	153.435.051	2.915.265.974	0,3358	978.942.001
13	3.221.215.466	161.060.773	3.060.154.693	0,3066	938.271.931
14	3.381.309.875	169.065.494	3.212.244.381	0,2800	899.291.495
15	3.549.360.976	177.468.049	3.371.892.927	0,2556	861.930.499
16	3.725.764.216	186.288.211	3.539.476.005	0,2334	826.121.663
17	3.910.934.698	195.546.735	3.715.387.963	0,2131	791.800.502
18	4.105.308.152	205.265.408	3.900.042.744	0,1946	758.905.211
19	4.309.341.967	215.467.098	4.093.874.869	0,1777	727.376.552
20	4.523.516.263	226.175.813	4.297.340.450	0,1622	697.157.749
21	4.748.335.021	237.416.751	4.510.918.270	0,1481	668.194.384
22	4.984.327.272	249.216.364	4.735.110.908	0,1353	640.434.299
23	5.232.048.337	261.602.417	4.970.445.920	0,1235	613.827.505
24	5.492.081.140	274.604.057	5.217.477.083	0,1128	588.326.089
25	5.765.037.572	288.251.879	5.476.785.694	0,1030	563.884.126
26	6.051.559.939	302.577.997	5.748.981.943	0,0940	540.457.604
27	6.352.322.468	317.616.123	6.034.706.345	0,0858	518.004.334
28	6.668.032.895	333.401.645	6.334.631.250	0,0784	496.483.884
29	6.999.434.130	349.971.707	6.649.462.424	0,0716	475.857.499
30	7.347.306.006	367.365.300	6.979.940.706	0,0653	456.088.035

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
31	7.712.467.115	385.623.356	7.326.843.759	0,0597	437.139.893
32	8.095.776.730	404.788.837	7.690.987.894	0,0545	418.978.950
33	8.498.136.834	424.906.842	8.073.229.992	0,0497	401.572.501
34	8.920.494.235	446.024.712	8.474.469.523	0,0454	384.889.203
35	9.363.842.798	468.192.140	8.895.650.658	0,0415	368.899.010
36	9.829.225.785	491.461.289	9.337.764.496	0,0379	353.573.129
37	10.317.738.307	515.886.915	9.801.851.391	0,0346	338.883.961
38	10.830.529.900	541.526.495	10.289.003.405	0,0316	324.805.052
39	11.368.807.237	568.440.362	10.800.366.875	0,0288	311.311.051
40	11.933.836.956	596.691.848	11.337.145.108	0,0263	298.377.658
41	12.526.948.653	626.347.433	11.900.601.220	0,0240	285.981.581
42	13.149.538.001	657.476.900	12.492.061.101	0,0219	274.100.498
43	13.803.070.040	690.153.502	13.112.916.538	0,0200	262.713.014
44	14.489.082.621	724.454.131	13.764.628.490	0,0183	251.798.622
45	15.209.190.027	760.459.501	14.448.730.525	0,0167	241.337.667
46	15.965.086.771	798.254.339	15.166.832.433	0,0153	231.311.312
47	16.758.551.584	837.927.579	15.920.624.005	0,0139	221.701.502
48	17.591.451.597	879.572.580	16.711.879.018	0,0127	212.490.930
49	18.465.746.742	923.287.337	17.542.459.405	0,0116	203.663.010
50	19.383.494.355	969.174.718	18.414.319.637	0,0106	195.201.846
Tổng					28.584.201.411

Thu nhập từ trông giữ xe máy, ô tô trong thời gian (50 năm) là: **28.584.201.411 đồng.**

4.1.4 Tổng doanh thu của phân đất hỗn hợp quy về thời điểm định giá

STT	Nguồn doanh thu	Thành tiền (đồng)
1	Doanh thu bán căn hộ	293.779.744.141
2	Doanh thu kinh doanh cho thuê mặt bằng	13.425.819.340
3	Doanh thu từ trông giữ xe máy, ô tô	28.584.201.411
	Tổng doanh thu dự án	335.789.764.891

4.2. Ước tính tổng chi phí phát triển phân đất ở hỗn hợp

4.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng công trình

Chi phí xây dựng các hạng mục công trình được căn cứ theo:

- Báo cáo thẩm tra dự toán điều chỉnh số 10/TTr-VQH ngày 16/3/2026 của Viện Quy hoạch - Kiến trúc Xây dựng Hà Tĩnh về kết quả thẩm tra dự toán điều chỉnh xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh;

- Văn bản số 1358/SXD-HĐXD8 ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc hoàn thiện phương án giá đất cụ thể Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (nay là phường Trần Phú và xã Thạch Hà) - giai đoạn 1

- Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

- Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023 theo các quyết định của Giám đốc Sở Xây dựng về việc ban hành Chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh đến Quý III năm 2024.

STT	Hạng mục công trình	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2023 (năm 2020 = 100)	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2022 (năm 2020 = 100)	Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2023 so với Quý IV năm 2022
1	Trụ sở Văn phòng	116,83	119,56	1,0234

a) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội

- Đối với chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật của khu đất cần định giá: Theo nội dung tại mục 2.1 phần IX Báo cáo này, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần đất ở liền kề của dự án (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: **19.885.655.268 đồng.**

- Đối với giá trị đầu tư xây dựng nhà văn hóa (hạ tầng xã hội) được Nhà nước giao đất giai đoạn 1:

+ Đơn giá xây dựng được áp dụng theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà 1 tầng, tường bao xây gạch, mái tôn (mã 11120.01) với đơn giá 2.026.000 đồng/m² theo quy định tại Bảng 2, Mục 1.2, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Hệ số vùng (vùng 3) đối với hạng mục nhà ở là 1,032. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023 là 1,0791. Chi phí xây dựng nhà văn hóa cụ thể:

STT	Hạng mục	Quy mô (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)	(8)=(7)/1,1
	Chi phí xây dựng nhà văn hóa	268,49	2.026.000	1,0320	1,0234	574.485.118	522.259.198

Giá trị đầu tư xây dựng nhà văn hóa (hạ tầng xã hội) phân bổ cho phần diện tích đất ở hỗn hợp cao tầng cụ thể như sau:

STT	Hạng mục	Diện tích phân bổ chi phí	Tỷ lệ phân bổ	Giá trị phân bổ (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4)*(3)
1	Đất ở hỗn hợp cao tầng	5.136,00	8,56%	44.684.535
2	Đất ở thương mại liền kề	41.069,00	68,42%	357.310.971
3	Đất nhà ở xã hội	13.823,00	23,03%	120.263.692
TỔNG		60.028,00	100,0%	522.259.198

Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu đất cần định giá là: 19.885.655.268 đồng + 44.684.535 đồng = **19.930.339.802 đồng.**

b) Chi phí xây dựng nhà hỗn hợp cao tầng HH-01 và HH02

Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở đã được thẩm định: Công trình được xây dựng trên lô đất ký hiệu HH-01 có diện tích đất 3.238m², có quy mô 15 tầng nổi và 01 tầng tum với diện tích xây dựng khoảng 1.970,7m², mật độ xây dựng 60,9%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 19.896,8m². Trong đó khối đế 03 tầng có chức năng sảnh căn hộ, sảnh khu văn phòng và đỗ xe cho công trình, khối tháp cao 12 tầng có chức năng là căn hộ ở; Công trình được xây dựng trên lô đất ký hiệu HH-02 có diện tích đất 1.898m² có quy mô 15 tầng nổi và 01 tầng tum với diện tích xây dựng khoảng 1.140,4m², mật độ xây dựng 60,1%, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 13.907,7m². Trong đó khối đế 04 tầng có chức năng sảnh căn hộ, sảnh khu văn phòng và đỗ xe cho công trình, khối tháp cao 11 tầng có chức năng là căn hộ ở.

Đơn giá xây dựng nhà hỗn hợp áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư có tầng cao 10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm (mã 11110.04) với đơn giá 10.817.000 đồng/m² sàn, Bảng 1, Mục 1.1, Chương I, Phần 2 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình. Hệ số điều chỉnh vùng (vùng 3) là 1,032. Chỉ số giá xây dựng công trình Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023 là 1,0234. Tỷ lệ xây thô là 57,5%. Chi phí xây dựng cụ thể.

STT	Nội dung	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số điều chỉnh (vùng 3)	Chỉ số giá xây dựng Quý III năm 2024 so với Quý IV năm 2023	Thành tiền sau thuế (đồng)	Thành tiền trước thuế (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(3)*(4)*(5)*(6)	(8) = (7)/1,1
1	Nhà chung cư HH-1 (15 tầng)	19.896,80	10.817.000	1,032	1,0234	227.300.971.099	206.637.246.454
2	Nhà chung cư HH-2 (15 tầng)	13.907,70	10.817.000	1,032	1,0234	158.881.514.402	144.437.740.366
TỔNG		33.804,50				386.182.485.502	351.074.986.820

Chi phí xây dựng nhà hỗn hợp cao tầng là: **351.074.986.820 đồng**.

- Chi phí dự phòng trong thời gian đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp là:

STT	Nội dung	Giá trị xây dựng (đồng)	Mức dự phòng do yếu tố trượt giá	Giá trị dự phòng (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4) * (3)
1	Năm 1 (phân bổ 50%)	175.537.493.410	4,219%	7.405.068.994
2	Năm 2 (phân bổ 40%)	140.429.994.728	8,615%	12.098.017.328
3	Năm 3 (phân bổ 10%)	35.107.498.682	13,197%	4.633.107.188
Cộng		351.074.986.820		24.136.193.509

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

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
a	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	19.930.339.802
b	Chi phí xây dựng công trình hỗn hợp	351.074.986.820
b1	Chi phí dự phòng yếu tố trượt giá	24.136.193.509
Tổng cộng		395.141.520.131

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

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí xây dựng năm 1 chưa quy về thời điểm định giá	192.907.732.305	
1.1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	9.965.169.901	50% x Chi phí xây dựng hạ tầng
1.2	Chi phí xây dựng công trình nhà hỗn hợp	175.537.493.410	50% x Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô
1.3	Chi phí dự phòng trượt giá xây dựng nhà hỗn hợp	7.405.068.994	50% x Chi phí dự phòng
2	Chi phí xây dựng năm 2 chưa quy về thời điểm định giá	160.500.147.977	
2.1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	7.972.135.921	40% x Chi phí xây dựng hạ tầng
2.2	Chi phí xây dựng công trình nhà hỗn hợp	140.429.994.728	40% x Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô
2.3	Chi phí dự phòng trượt giá xây dựng nhà hỗn hợp	12.098.017.328	40% x Chi phí dự phòng
3	Chi phí xây dựng năm 3 chưa quy về thời điểm định giá	41.733.639.850	
3.1	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội	1.993.033.980	10% x Chi phí xây dựng hạ tầng
3.2	Chi phí xây dựng công trình nhà hỗn hợp	35.107.498.682	10% x Chi phí xây dựng công trình nhà xây thô
3.3	Chi phí dự phòng trượt giá xây dựng nhà hỗn hợp	4.633.107.188	10% x Chi phí dự phòng
	Tổng cộng	395.141.520.131	

- Tỷ lệ chiết khấu: 9,52%

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

$$= \frac{192.907.732.305}{(1+9,52\%)^1} + \frac{160.500.147.977}{(1+9,52\%)^2} + \frac{41.733.639.850}{(1+9,52\%)^3}$$

$$= \mathbf{341.718.448.874 \text{ đồng.}}$$

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

Chi phí quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1% trên tổng doanh thu kinh doanh doanh thu bán căn hộ và doanh thu cho thuê mặt bằng quy về thời điểm định giá.

$$G_{bh} = 1\% \times (293.779.744.141 + 13.425.819.340) = \mathbf{3.072.055.635 \text{ đồng.}}$$

4.2.3. Lợi nhuận, lãi vay của Nhà đầu tư (LN)

Lợi nhuận, lãi vay của nhà đầu tư được tính 12,0% tổng chi phí xây dựng công trình của dự án, chi phí 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

$$LN = 12\% \times (341.718.448.874 \text{ đồng} + 3.072.055.635 \text{ đồng} + A)$$

$$LN = 41.374.860.541 \text{ đồng} + 12\%A.$$

3.2.4. Tổng chi phí phát triển

$$CP = 341.718.448.874 \text{ đồng} + 3.072.055.635 \text{ đồng} + 41.374.860.541 \text{ đồng} + 12\%A$$

$$CP = 386.165.365.050 \text{ đồng} + 12\%A.$$

4.3. Giá trị quyền sử dụng đất của 5.136,0m² đất ở hỗn hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm 30/12/2024 theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh là:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị quyền sử dụng đất} &= \text{Tổng doanh thu phát triển} - \text{Tổng chi phí phát triển} \\ &= 335.789.764.891 \text{ đồng} - (386.165.365.050 \text{ đồng} + 12\%A) \\ &= - 44.987.214.427 \text{ đồng}. \end{aligned}$$

4.4. Kết luận, nhận xét và đề xuất

- Giá đất theo phương pháp áp dụng:

Khu đất hỗn hợp có diện tích 5.136,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh được tính toán trên cơ sở hồ sơ pháp lý, các thông tin thu thập được và phương pháp định giá đất đã nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này, có giá trị quyền sử dụng đất ở tại thời điểm 30/12/2024 là: **- 44.987.214.427 đồng.**

- Nhận xét và đề xuất:

Trên cơ sở hồ sơ pháp lý của khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được, các đánh giá đề xuất nêu tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất này, việc xây dựng phương án giá đất và ước tính giá đất cụ thể của khu đất ở hỗn hợp cao tầng đã thực hiện theo các nguyên tắc tại khoản a, b, c khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và các quy định tại khoản 2, 3, 4, 5, 6 Điều 158 Luật Đất đai. Tuy nhiên, kết quả ước tính giá trị thặng dư của phần đất ở hỗn hợp là giá trị âm.

Căn cứ nguyên tắc quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 158 Luật Đất đai: “đ) *Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.*”, đề xuất giá đất của khu đất ở hỗn hợp cao tầng bằng giá cụ thể của đất ở liền kề được Nhà nước giao đất trong cùng quyết định giao đất đã được ước tính tại mục 3 phần IX Báo cáo này, giá đất ở cụ thể là: **9.959.832 đồng/m²** (Chín triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng trên một mét vuông).

X. ĐỀ XUẤT PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Tĩnh cung cấp; khảo sát thực tế hiện trạng khu đất cần định giá, các thông tin thu thập được; kết hợp với các phương pháp định giá đất theo quy định; ý kiến thẩm định của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể Tỉnh tại Thông báo: số 510/TB-HĐTĐ ngày 26/12/2025, số 74/TB-HĐTĐ ngày 17/4/2026 và Văn bản số 1358/SXD-HĐXD8 ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh, Công ty TNHH Tư vấn và Thẩm định giá Phú Khang đã rà soát, cập nhật điều chỉnh bổ sung, hoàn thiện và đề xuất phương án giá đất như sau:

1. Khu đất ở thương mại liền kề có diện tích 41.069,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Giá trị quyền sử dụng đất ở tại thời điểm 30/12/2024 là: **409.040.339.740 đồng** (Bốn trăm lẻ chín tỷ, không trăm bốn mươi triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm bốn mươi đồng).

- Giá đất ở là: **9.959.832 đồng/m²** (Chín triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng trên một mét vuông).

2. Khu đất ở hỗn hợp cao tầng có diện tích 5.136,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Giá đất ở là: **9.959.832 đồng/m²** (Chín triệu, chín trăm năm mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng trên một mét vuông).

XI. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

1. Mức giá trên là giá đất tại thời điểm 30/12/2024 của khu đất ở thương mại liền kề có diện tích 41.069,0m² và khu đất ở hỗn hợp cao tầng có diện tích 5.136,0m² được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh để thực hiện giai đoạn 1 dự án Dự án Khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh có đặc điểm pháp lý, kinh tế kỹ thuật, hiện trạng, mục đích xác định giá 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 tư vấn 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 thuyết minh xây dựng phương án 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 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 510/TB-HĐTĐ ngày 26/12/2025; số 74/TB-HĐTĐ ngày 17/4/2026 và số 138/TB-HĐTĐ ngày 03/6/2026 của Hội đồng Thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Hà Tĩnh và Văn bản số 1358/SXD-HĐXD₈ ngày 19/3/2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh;

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 để thực hiện dự án khu đô thị tại xã Thạch Trung và thị trấn Thạch Hà (giai đoạn 1) theo Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 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

Chứng chỉ Định giá đất số 09580122

GIÁM ĐỐC



Trịnh Minh Cường

Thẻ thẩm định viên số: IX14.1067