

Số: 2407.01/2025/451-BC

Hà Nội, ngày 24 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Dự thảo Chứng thư định giá số 2407.01/2025/451-DTCT ngày 24/07/2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam)

I. CÁC THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam (gọi tắt là VCVS)

- Trụ sở tại: Số 58 Ngõ 13 Đường 800A, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, Thành phố. Hà Nội

- Điện thoại: 024.3350.9198

II. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin về khách hàng yêu cầu định giá:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh

- Địa chỉ: Tầng 11, Toà nhà liên cơ quan – nhà 21 tầng, phường Bắc Giang, tỉnh Bắc Ninh.

- Điện thoại: 02403856 047;

- Fax: 0240 3858 831

- Tài khoản số: 9527.2.1061526 tại Kho bạc Nhà nước khu vực VI

2. Thừa đất, khu đất cần định giá

Tài sản định giá: Xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh), diện tích xây dựng tòa thương mại khoảng 2.114,4m².

3. Mục đích định giá đất:

Kết quả xác định giá đất cụ thể được sử dụng là một trong những căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh và các cơ quan liên quan tham khảo, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt giá đất tính thu tiền sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh).

4. Thời điểm định giá đất

Tại thời điểm tháng 04/2025.

5. Căn cứ pháp lý

5.1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19 tháng 06 năm 2023;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày ngày 17 tháng 11 năm 2016
- Nghị định 78/2024/NĐ-CP ngày 01/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư 28/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính quy định về trình tự, thủ tục kiểm tra việc chấp hành pháp luật về giá, thẩm định giá;;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc quy định việc thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Bộ Tài chính Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá.
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20 tháng 06 năm 2024 của Bộ Tài chính Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;

5.2. Các văn bản pháp quy về Đất đai để xác định giá đất cụ thể

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 1 năm 2024;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất;

5.3. Các văn bản của UBND tỉnh Bắc Giang

- Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Giang V/v Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định

giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định 40/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Ban hành quy định Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 3/QĐ-SXD ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang Về việc công bố Chỉ số giá xây dựng Quý IV năm 2024 và cả năm 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định số 144/QĐ-SXD ngày 10 tháng 04 năm 2025 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang Về việc công bố Chỉ số giá xây dựng tháng 01, tháng 02, tháng 3 và Quý I năm 2025 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

5.4. Hồ sơ pháp lý, kỹ thuật của tài sản định giá.

- Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 07 ngày 10 tháng 2020 của UBND huyện Việt Yên phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2020 của UBND huyện Việt Yên Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ: 1/500);

- Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13 tháng 08 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2023 của UBND Bắc Giang Về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (điều chỉnh lần thứ nhất);

- Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 09 tháng 08 năm 2023 của UBND tỉnh Bắc Giang Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho Công ty Cổ phần đầu tư Vega thuê đất để thực hiện dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên;

- Quyết định Về việc điều chỉnh Quyết định số 851/QĐ-UBND ngày 09/8/2023 của UBND tỉnh (chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho Công ty Cổ phần đầu tư Vega thuê đất để thực hiện dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên) số 722/QĐ-UBND ngày 25/07/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang.

- Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu,

huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (đợt 1) số 687/QĐ-UBND ngày 25/04/2022 của UBND huyện Việt Yên

- Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (đợt 2) số 2028/QĐ-UBND ngày 24/10/2022 của UBND huyện Việt Yên

- Quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (đợt 3) số 24/QĐ-UBND ngày 12/01/2023 của UBND huyện Việt Yên.

- Quyết định về việc phê duyệt dự toán kinh phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường GPMB dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang số 429/QĐ-UBND ngày 14/04/2023 do UBND huyện Việt Yên.

- Công văn số 1614/SXD-QLN ngày 21 tháng 06 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (Sở Xây dựng thẩm định)

- Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (Sở Xây dựng thẩm định)

- Phụ lục tính toán khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (Sở Xây dựng thẩm định);

- Dự toán xây dựng Công trình đã được thẩm tra ngày 06/06/2023

- Báo cáo Kết quả Thẩm tra Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình Nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang số 709/96-22/SP-TT ngày 06/06/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư TEXO Tư vấn và Đầu tư.

- Biên bản xác định vị trí và giá trị thửa đất theo Bảng giá đất của Công ty Cổ phần đầu tư Vega ngày 05 tháng 10 năm 2023.

- Văn bản số 2296/UBND-KTN ngày 22/04/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang v/v giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

- Bản vẽ tổng thể mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500 dự Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Bản vẽ tổng thể mặt bằng các tuyến đường giao thông tỷ lệ 1/500 dự Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Giấy phép xây dựng số 2438/GPXD ngày 28/08/2023 của Sở Xây dựng;
- Sơ đồ phân lô đất ở theo quy hoạch chi tiết 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất
- Sơ đồ giao thông.

5.4. Các văn bản, hồ sơ liên quan khác.

- Căn cứ Hợp đồng Kinh tế số 2228/2025/HĐ-DVTV ngày 30 tháng 05 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam về việc Tư vấn thẩm định giá đất dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên.

- Phụ lục hợp đồng giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam

- Kết quả khảo sát thông tin và thực trạng của tài sản định giá;
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam;

III. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu

a. Vị trí khu đất, ranh giới.

- Vị trí khu đất nằm ở phía Tây đường cao tốc Hà Nội – Lạng Sơn, thuộc phường Quang Châu, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới dự án:

- + Phía Bắc: Giáp đất trống và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam: Giáp khu đất quy hoạch Khu dân cư mới;
- + Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp (có một số diện tích trồng cây ăn quả).
- + Phía Đông: Giáp đường cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn.

b. Địa điểm của khu đất:

Địa điểm thực hiện dự án: Địa điểm thực hiện dự án: Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

c. Quy mô, diện tích dự án:

Công trình dự án được xây dựng trên khu đất diện tích khoảng 4,296ha/4,413ha (trừ diện tích 0,117ha đường gom QL1A đã được đầu tư đồng bộ) theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại cao tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, nhà để xe phục vụ cho cộng đồng dân cư.

Quy mô dân số là 3.600 người.

Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13 tháng 08 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu

nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công trình dự án được xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 4,296ha/4,413ha (trừ diện tích 0,117ha đường gom QL1A đã được đầu tư đồng bộ) theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại cao tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, nhà để xe phục vụ cho cộng đồng dân cư. Cụ thể:

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:01, có diện tích 8.492,61 m²: Xây dựng 03 toà nhà ở chung cư (nhà ở xã hội); nhà sinh hoạt cộng đồng; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:02, có diện tích 2.114,39m², gồm: Xây dựng 01 toà nhà ở chung cư (nhà ở thương mại) cao 18 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 1.223,9m², diện tích sàn xây dựng khoảng 21.610m²; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu TH:01, có diện tích 2.014,39m²: Xây dựng trường mầm non cao 02 tầng; nhà bảo vệ; nhà để xe giáo viên; Sân vườn cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu P:02, có diện tích 4.018,07m²: xây dựng nhà để xe cao 04 tầng; Sân bãi để xe ngoài nhà.

- Tại lô đất ký hiệu P:03, có diện tích 1.733,87m²: Xây dựng sân bãi để xe.

- Xây dựng các tuyến đường giao thông liên khu vực và đường nội bộ; hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến áp, hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống xử lý nước thải, bãi tập kết rác, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống cảnh quan cây xanh hoàn chỉnh đồng bộ trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

d. Mục tiêu đầu tư

Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên nhằm từng bước thực hiện Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019; thực hiện Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên được UBND huyện Việt Yên phê duyệt tại Quyết định số 2092/QĐ-UBND ngày 22/12/2020; từng bước hoàn thành thực hiện Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020, đảm bảo chỗ ở cho công nhân và người có thu nhập thấp theo Đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025 và định hướng đến năm 2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 629/QĐ-UBND ngày 24/6/2021 nhằm tạo tiền đề về kết cấu hạ tầng để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội; góp phần đảm bảo chỗ ở ổn định cho công nhân và người lao động trong các khu công nghiệp, giảm tình trạng ùn tắc, mất an toàn giao thông, mất an ninh trật tự xung quanh các khu công nghiệp. Qua đó sẽ cải thiện được môi trường đầu tư, tăng cường thu hút đầu tư vào các khu, cụm công nghiệp tại địa phương, đặc biệt là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài nhằm hoàn thành mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương. Khi Dự án hoàn thành, đưa vào sử dụng sẽ giải quyết nhu cầu

chỗ ở cho khoảng 3.600 người lao động làm việc trong các khu công nghiệp xung quanh và các đối tượng liên quan trong khu vực.

2. Thời gian bắt đầu, kết thúc và tiến độ thực hiện dự án:

- Thời gian hoạt động dự án: 50 năm – kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

- Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13 tháng 08 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang có Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án; xây dựng công trình, đưa công trình vào sử dụng:

+ Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng trong 03 năm: Từ Quý IV/2021 đến hết Quý IV/2024;

+ Đưa dự án vào vận hành, khai thác từ Quý I/2025 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

3. Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất.

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI QUANG CHÂU

TT	Loại đất	Ký Hiệu	Diện tích theo chấp thuận chủ trương đầu tư (QĐ số 838/QĐ-UBND ngày 13/08/2021) (m ²)	Tỷ lệ chiếm đất (%)
A	Đất giao có thu tiền sử dụng đất		10.607,00	24,7%
1	Đất xây dựng nhà ở xã hội 1 - tòa NOXH (HHCT: 01)	HHCT 01	8.492,61	19,8%
2	Đất xây dựng nhà ở xã hội 2 - tòa nhà ở thương mại (HHCT: 02)	HHCT 02	2.114,39	4,9%
B	Đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm		7.909,39	18,4%
I	Đất xây dựng trường mầm non	TH	2.014,39	4,7%
II	Đất bãi đỗ xe	P	5.895,00	13,7%
C	Đất giao không có thu tiền sử dụng đất		24.444,25	56,9%
I	Đất cây xanh mặt nước hiện trạng	CXMNHT	4.065,45	9,5%
II	Đất cây xanh quy hoạch	CX	7.283,10	17,0%
III	Đất sân đường giao thông	GT	11.622,60	27,1%
IV	Đất HTKT	HTKT	1.473,10	3,4%
	Tổng diện tích		42.960,64	100,0%

4. Giải pháp thiết kế:

*** Công trình Nhà ở thương mại**

- Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13 tháng 08 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;

- Căn cứ Công văn số 1614/SXD-QLN ngày 21 tháng 06 năm 2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang V/v thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Giải pháp thiết kế cơ sở đối với các hạng mục đầu tư cụ thể như sau:

*** Công trình Nhà ở thương mại**

Công trình Nhà ở thương mại CT.01:

Công trình cấp II, cao 18 tầng, diện tích xây dựng 1.236m², tổng diện tích sàn nổi 20.680,7m²; chiều cao công trình từ cốt nền tầng 1 đến đỉnh mái 66,85m (tầng 1 cao 6,3m, tầng 2 đến tầng 18 mỗi tầng cao 3,3m, tum kỹ thuật mái cao 4,0m); cốt nền tầng 1 cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là 0,45m. Các không gian chức năng trong công trình gồm: 322 căn hộ ở tương ứng với tổng diện tích sàn căn hộ ở là 14.588,0m²; các khu cầu thang bộ, thang máy, sảnh, hành lang; các không gian công cộng, kỹ thuật công trình. Cụ thể:

Tầng 1: Diện tích sàn 1.236m², bố trí 16 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ 32,2m² đến 63,3m², tổng diện tích các căn hộ ở là 851,8m²

Sàn kỹ thuật tại cốt +4,5m có diện tích 122m², bố trí không gian hệ thống kỹ thuật của công trình (cấp nước, thoát nước, cấp điện...)

Tầng 2 đến tầng 18: Diện tích sàn 1.131,6m². Mỗi tầng bố trí 18 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ 27,6m² đến 63,9m², tổng diện tích các căn hộ ở là 1.131,6m² /tầng.

Tầng tum: Diện tích sàn 207,5m², bố trí tum thang bộ, khu kỹ thuật thang máy, các phòng kỹ thuật điện, nước, thông gió.

Khu vực để xe của công trình Nhà ở thương mại CT.01 được bố trí tại Nhà để xe 4 tầng thuộc dự án với diện tích 14.588,0m².

b) Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ diện tích 878,39m².

5. Đặc điểm hiện trạng

Hiện trạng khu đất tại thời điểm định giá đang đầu tư san lấp và xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các công trình xây dựng.

BẢNG THỐNG KÊ THÔNG SỐ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH XÂY DỰNG DỰ ÁN

TT	Loại đất	Tổng diện tích đất phân khu theo chấp thuận chủ trương đầu tư (QĐ số 838/QĐ-UBND ngày 13/08/2021) (m2)	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn (theo QĐ số 03/QĐ-VG ngày 20/7/2023 của Công ty Cổ phần đầu tư Vega) (m2)	Diện tích kinh doanh		
						Theo thông báo chủ đầu tư về nhà ở xã hội đủ điều kiện bán, cho thuê		
						Diện tích để bán (m2)	Diện tích cho thuê (m2)	Số căn
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT NGHIÊN CỨU	42.960,64			107.390,10			1.558 căn
A	Đất giao có thu tiền sử dụng đất	10.607,00						
I	Đất xây dựng tòa nhà ở xã hội HHCT:01	8.492,61	18		79.781,40	43.876,60	11.021,10	
II	Đất xây dựng tòa nhà ở thương mại HHCT:02	2.114,39	18	1.236,00	20.680,70	14.567,50		
a	CT.01		18	1.236,00	20.680,70	14.567,50		322 căn
B	Đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm	7.909,39						
I	Đất XD công trình trường mầm non	2.014,39			1.545,20			
II	Đất bãi đỗ xe	5.895,00			5.382,80			
C	Đất giao không thu tiền sử dụng đất	24.444,25						
I	Đất cây xanh mặt nước hiện trạng	4.065,5						
II	Đất cây xanh quy hoạch	7.283,1						
III	Đất sân đường giao thông	1.473,1						
IV	Đất HTKT	11.622,6						

IV. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA THẨM ĐỊNH GIÁ, CÁC NGUYÊN TẮC VÀ PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ

1. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam chọn cơ sở giá trị thị trường làm cơ sở để thẩm định giá.

Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc” (Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cơ sở giá trị thẩm định giá).

2. Các nguyên tắc được sử dụng để thẩm định giá:

Trên cơ sở nghiên cứu các tài liệu về pháp lý, kỹ thuật, thị trường, chúng tôi lựa chọn nguyên tắc giá trị áp dụng trong phân tích, tính toán để có kết quả thẩm định đúng nhất, các nguyên tắc áp dụng bao gồm:

- Nguyên tắc cung - cầu

+ Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Ngược lại, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản.

+ Giá trị của tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu, trong đó có các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác. Sự ảnh hưởng của những đặc tính phụ thêm này được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản.

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất

+ Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản.

+ Một tài sản đang sử dụng thực tế không nhất thiết đã thể hiện khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản đó.

- Nguyên tắc thay đổi

+ Giá trị của tài sản thay đổi theo sự thay đổi của những yếu tố hình thành và tác động đến giá trị của nó.

+ Giá trị của tài sản cũng được hình thành trong quá trình thay đổi liên tục phản ánh hàng loạt các mối quan hệ nhân quả giữa các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị. Bản thân các yếu tố ảnh hưởng đến giá trị luôn luôn thay đổi. Do đó, trong thẩm định giá tài sản, thẩm định viên phải nắm được mối quan hệ nhân quả giữa các nhân tố ở trạng thái động, phải phân tích quá trình thay đổi nhằm xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

- Nguyên tắc thay thế

+ Trong trường hợp hai hay nhiều tài sản có thể thay thế lẫn nhau trong quá trình sử dụng, thì giá trị của những tài sản đó được xác định bởi sự tác động lẫn nhau của tài sản này đến tài sản khác.

+ Khi hai tài sản có tính hữu ích như nhau, tài sản nào chào bán ở mức giá thấp nhất thì tài sản đó sẽ bán được trước. Giới hạn trên của giá trị tài sản có xu hướng được thiết lập bởi chi phí mua một tài sản thay thế cần thiết tương đương, với điều kiện không có sự chậm trễ quá mức làm ảnh hưởng đến sự thay thế. Một người mua thận trọng sẽ không trả giá cao hơn chi phí mua một tài sản thay thế trong cùng một thị trường và một thời điểm.

- Nguyên tắc cân bằng

+ Khi các yếu tố cấu thành của tài sản đạt được sự cân bằng thì tài sản đạt được khả năng sinh lời tối đa hay mức hữu dụng cao nhất. Do đó, để ước tính mức sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản, cần phải phân tích về sự cân bằng của các yếu tố cấu thành của tài sản cần thẩm định giá.

- Nguyên tắc đóng góp

+ Mức độ mà mỗi bộ phận của tài sản đóng góp vào tổng thu nhập từ toàn bộ tài sản có tác động đến tổng giá trị của tài sản đó.

+ Giá trị của một tác nhân sản xuất hay một bộ phận cấu thành tài sản phụ thuộc vào sự vắng mặt của tác nhân đó làm giảm đi bao nhiêu giá trị của toàn bộ tài sản, có nghĩa là lượng giá trị mà nó đóng góp vào giá trị toàn bộ là bao nhiêu. Khi xem xét giá trị của tài sản bộ phận, thẩm định viên cần phải xem xét nó trong mối quan hệ với tài sản tổng thể.

+ Nguyên tắc này là nguyên tắc cơ bản trong việc xem xét tính khả thi của việc đầu tư bổ sung vào tài sản khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

- Nguyên tắc phù hợp

+ Tài sản cần phải phù hợp với môi trường của nó nhằm đạt được mức sinh lời tối đa hoặc mức hữu dụng cao nhất. Do đó, thẩm định viên phải phân tích xem liệu tài sản đó có phù hợp với môi trường hay không khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất.

3. Phương pháp định giá:

3.1. Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá:

Thị trường bất động sản có vai trò, đóng góp quan trọng trong nền kinh tế quốc dân và chiếm tỷ trọng lớn trong lượng của cải vật chất của đất nước. Ước tính đóng góp trung bình của ngành Xây dựng và bất động sản vào GDP các năm gần đây chiếm khoảng 11% tổng thu ngân sách. Trong đó, ngành bất động sản trực tiếp chiếm khoảng 4,5%, đóng góp trung bình khoảng 0,5 điểm phần trăm vào tăng trưởng GDP. Đặc biệt, lĩnh vực bất động sản có khả năng tác động đến nhiều ngành kinh tế quan trọng khác của nền kinh tế, nhất là những ngành liên quan trực tiếp như xây dựng, công nghiệp chế biến chế tạo, du lịch, lưu trú - ăn uống và tài chính - ngân hàng... Ngoài ra, thị trường bất động sản còn ảnh hưởng lớn đến an sinh xã hội: đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân, phát triển đô thị, du lịch, tạo công ăn việc làm...

Tuy nhiên, trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước đã và đang trải qua những đợt chao đảo mạnh, do ảnh hưởng kéo dài của dịch bệnh khiến thanh khoản toàn thị trường kém ở nhiều phân khúc. Các tài sản cho thuê bị bỏ trống hàng loạt, bất động sản nhà ở, thương mại, tiêu dùng ế ẩm, nhiều nhà đầu tư và khách mua nhà mất khả năng thanh toán, các doanh nghiệp địa ốc khó khăn dòng tiền... Thị trường khó có cơ hội đảo chiều từ giảm tổ sang nóng sốt trong giai đoạn hiện nay. Ngoài ảnh hưởng từ dịch Covid-19 bùng phát kéo dài và phủ rộng khắp thêm vào đó trong bối cảnh

xung đột Nga - Ukraine ngày càng leo thang dữ dội gây ảnh hưởng sâu sắc, toàn diện và tiêu cực, trước mắt và lâu dài tới kinh tế, thương mại, tài chính, tới chuỗi sản xuất và cung ứng toàn cầu của thế giới cũng như Việt Nam. Việt Nam là nước có độ mở kinh tế rất cao, hội nhập rất sâu vào kinh tế toàn cầu. Vì vậy, sẽ chịu ảnh hưởng không nhỏ bởi những biến động thị trường; tới tăng trưởng, phát triển kinh tế, hợp tác kinh tế thương mại, cũng như xuất nhập khẩu hàng hóa. Dưới sự tác động sâu sắc từ dịch bệnh và những tác động lớn từ xung đột Nga – Ukraine khiến lạm phát tăng cao, người dân đời sống khó khăn hơn về mặt tài chính, sức mua giảm rõ rệt, dự kiến sẽ ảnh hưởng không nhỏ tới thị trường bất động sản.

Trong năm 2022 và đặc biệt là nửa cuối năm 2022 và sang năm 2023, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn do bối cảnh chung của tình hình kinh tế, bất động sản của thế giới cũng như nền kinh tế Việt Nam đang trong quá trình phục hồi phát triển; Một số tồn tại, hạn chế kéo dài từ trước chưa thể khắc phục triệt để, như: hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản vẫn còn một số tồn tại, bất cập; Nguồn cung khan hiếm do nhiều dự án bất động sản tại các địa phương gặp nhiều khó khăn trong triển khai thực hiện, nhà ở giảm nhiều so với thời gian trước; Cơ cấu sản phẩm không hợp lý, dư thừa sản phẩm, phân khúc cao cấp, trong khi thiếu nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội. Nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án.

Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu Ngân hàng Nhà nước tổng hợp, phân tích dữ liệu để có đánh giá nhằm kiểm soát tín dụng vào lĩnh vực rủi ro như tín dụng bất động sản và chứng khoán.

Nửa cuối năm 2022 dưới tình trạng “cạn room” của các ngân hàng đã khiến người vay vốn đầu tư hoặc mua nhà để ở đang gặp tình trạng “treo” hồ sơ chờ ngân hàng “nới room” tín dụng cho vay.

Để ngăn chặn tình trạng cấp tín dụng ồ ạt, các ngân hàng tạm dừng hoặc hạn chế cho vay vào lĩnh vực bất động sản. Các ngân hàng thương mại đã ban hành công văn trên toàn hệ thống, cho biết sẽ không cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản. Các ngân hàng tập trung tín dụng vào một số lĩnh vực sản xuất, ưu tiên nông nghiệp, nông thôn, xuất khẩu, công nghiệp hỗ trợ, doanh nghiệp nhỏ và vừa, ứng dụng công nghệ cao và các ngành thương mại, dịch vụ có giá trị gia tăng gia tăng cao như xuất khẩu, dịch vụ, logistics....

Sáng 8/11/2022, hơn 10 doanh nghiệp bất động sản khu vực phía Nam đã có buổi làm việc với Phó thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái và Bộ Xây dựng, trong đó có một số doanh nghiệp lớn như: Novaland, Phú Mỹ Hưng, Hưng Thịnh, Him Lam, Lê Thành, Sơn Kim Land, DIC Corp, Khang Điền...

Cuộc họp diễn ra tại Văn phòng Chính phủ TP.HCM trong bối cảnh các doanh nghiệp bất động sản đối diện nhiều khó khăn.

Trong báo cáo tóm tắt gửi đến cuộc họp, Bộ Xây dựng cho biết hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn: “Một số tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh như dừng, hoãn đầu tư, thi công một số dự án, dừng triển khai dự án mới, dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn,

dùng IPO... Một số phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động, thậm chí có tập đoàn giảm đến 50% lực lượng lao động”, Bộ Xây dựng nhận định.

Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), do tắc nguồn vốn tín dụng, tắc nguồn vốn trái phiếu, tắc cả nguồn vốn huy động từ khách hàng, nên một số doanh nghiệp bất động sản “đói vốn” phải vay ngoài xã hội với lãi suất rất cao, đầy rủi ro.

Đồng thời, họ phải bán bớt tài sản, dự án hoặc bán sản phẩm bất động sản, nhà ở với chiết khấu sâu, thậm chí đến 40% giá hợp đồng, tạo cơ hội cho khách hàng mua với giá rẻ, nhưng có rủi ro do là sản phẩm hình thành trong tương lai. Bên cạnh đó, việc bán dự án với giá hời có thể tạo lợi thế cho các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, trong đó có nhà đầu tư nước ngoài có cơ hội thôn tính có thể làm mất đi lợi thế của doanh nghiệp nội địa đang thống lĩnh thị trường bất động sản hiện nay.

Song song đó, Hiệp hội đề nghị Chính phủ tháo gỡ các khó khăn về nguồn vốn cho doanh nghiệp về cả tín dụng lẫn trái phiếu. “Thị trường bất động sản đang rất khó khăn, đứng trước khả năng có thể rơi vào suy thoái nếu Nhà nước không sớm ban hành các giải pháp điều chỉnh, hỗ trợ kịp thời và hiệu quả”, ông Lê Hoàng Châu nhấn mạnh.

Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Thủ tướng Chính phủ đã thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và ban hành nhiều Công điện (số 1156/CĐ-TTg, số 1163/CĐ-TTg, số 1164/CĐ-TTg...), chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương thực hiện nhiều nhiệm vụ, giải pháp trong ngắn hạn cũng như lâu dài để tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Tổ công tác, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành, địa phương đã khẩn trương, tích cực triển khai, thực hiện các nhiệm vụ được giao và đạt được một số kết quả cụ thể.

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến, tuy nhiên thị trường vẫn còn nhiều khó khăn về thể chế, nguồn vốn tín dụng, trái phiếu,... và tổ chức thực thi của địa phương cần được tập trung tháo gỡ, thúc đẩy.

Chính phủ ban hành nghị quyết về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn để thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững tại nghị quyết số 10/NQ-CP ngày 3/2/2023 phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 01 năm 2023 trực tuyến với địa phương nhận định: Trong tháng 1/2023, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, nhất là về thanh khoản, dòng tiền, trái phiếu doanh nghiệp bất động sản...; Ban hành nghị quyết 33/NQQ-CP ngày 11/03/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Trên cơ sở đó, Nghị quyết của Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương tiếp tục tháo gỡ khó khăn về tín dụng bất động sản đối với các doanh nghiệp bất động sản và người mua theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 27/01/2023.

Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương khẩn trương rà soát, đề xuất các biện pháp đồng bộ tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và chuẩn bị tổ chức Hội nghị tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước ngày 15/02/2023.

Tại hội nghị lần thứ hai trong nửa năm qua về các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho bất động sản, chiều ngày 03/8/2023, Thủ tướng Phạm Minh Chính yêu cầu các cơ quan quản lý tiếp tục rà soát khung khổ pháp lý, "xem vướng mắc ở đâu, tại văn bản nào, nội

dung gì, ai giải quyết, giải quyết trong bao lâu". Cũng tại cuộc họp ông Lê Tự Minh, Chủ tịch Công ty cổ phần đầu tư IMG trao đổi vấn đề lãi suất vay trung hạn vẫn khá cao nên doanh nghiệp không muốn vay, không dám vay, các doanh nghiệp rất khó khăn trong tiếp cận vốn vay ngân hàng.

Thủ tướng yêu cầu Ngân hàng Nhà nước và các bộ nghiên cứu sửa ngay quy định tại Thông tư 06 về cho vay, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Chỉ đạo này được Thủ tướng Phạm Minh Chính đưa ra ngày 16/8/2023. Theo đó, ông giao Phó thủ tướng Lê Minh Khái chủ trì, họp ngay với Thống đốc Ngân hàng Nhà nước và các bộ, ngành để nghiên cứu, sửa đổi bất hợp lý trong tiếp cận tín dụng vay, trong đó có lĩnh vực bất động sản nêu tại Thông tư 06/2023. Thông tư 06 dự kiến có hiệu lực từ 1/9, bổ sung quy định không được vay vốn để góp vốn, hợp tác đầu tư với dự án đầu tư không đủ điều kiện kinh doanh. Quy định này, theo phản ánh của giới chuyên gia, sẽ dẫn tới tình trạng một số khách hàng có nhu cầu vay vốn, gồm doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư, sẽ không tiếp cận được tín dụng do "dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh".

Thị trường bất động sản, nhất là một số dự án lớn sau thời gian đóng băng, gần đây đã "nhúc nhích" khởi động sau sự vào cuộc gỡ khó của Chính phủ, bộ ngành và địa phương. Tuy vậy, thị trường này vẫn chưa thực sự "tan băng", doanh nghiệp bất động sản chưa hết khó khăn.

Theo số liệu của Bộ Xây dựng, quý II năm 2023 chỉ có 7 dự án bất động sản, nhà ở hoàn thành với hơn 2.420 căn, giảm một nửa so với quý I và chỉ bằng 30% so với cùng kỳ năm ngoái. Việc triển khai các dự án bị chậm hoặc dừng do gặp khó khăn về pháp lý, vốn.

Theo số liệu báo cáo của 52/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản trong quý III năm 2023 vào khoảng 16.940 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 3.196 căn; nhà ở riêng lẻ 6.554 căn; đất nền 7.190 nền.

Từ đầu năm đến nay nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà hồi phục với tốc độ chậm. Quý 3/2023, GDP cả nước ghi nhận mức tăng 5.33% so với cùng kỳ, tăng nhẹ so với mức tăng 4.05% của Quý 2/23. Lũy kết 9 tháng đầu năm 2023, GDP Việt Nam tăng trưởng 4.24% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn còn cách khá xa so với mục tiêu tăng trưởng 6.5% trong năm nay của Chính phủ.

Trong quý 3, lạm phát tăng 2.89% so với cùng kỳ trong đó giá thuê nhà (tăng 28.5% so với cùng kỳ) là yếu tố tác động lớn nhất tới CPI, bên cạnh giá lương thực và giáo dục. CPI bình quân 9T/2023 tăng 3.16% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mục tiêu 4.5% của cả năm 2023.

Về phía ngân hàng thì NHNN 4 lần hạ lãi suất huy động, kéo mặt bằng lãi suất cho vay về tương đương đầu năm 2022. Chính sách tiền tệ chuyển từ “chặt chẽ, chắc chắn” sang “linh hoạt, nới lỏng”. NHNN hút ròng 90,000 tỷ qua kênh tín phiếu nhằm giảm áp lực tỷ giá. Triển khai gói ưu đãi NOXH 120,000 tỷ, lãi suất thấp hơn từ 1.5-2%/năm so với thị trường. Phê duyệt đề án 1 triệu căn NOXH giai đoạn 2021-2030. Các chính sách tài khóa hỗ trợ doanh nghiệp và người dân như cho phép giãn hoãn thuế, giảm 2% thuế VAT, giảm 30% tiền thuê đất góp phần làm giảm bớt - chia sẻ khó khăn cho thị trường.

Tình hình GDP tăng trưởng thấp. Nền kinh tế có độ mở cao, dễ bị tác động mạnh bởi tình hình thế giới kinh tế, chính trị của thế giới: Chiến tranh Nga - Ukraine, chiến tranh Israel vs Hamas. Kinh tế Châu Âu đình trệ, lãi suất các ngân hàng trung ương như FED và ECB tiếp tục tăng cao gây áp lực lên tỷ giá và nền kinh tế trong nước. Lãi suất

huy động đã giảm, tuy nhiên lãi suất cho vay vẫn chưa thực sự giảm do lượng tiền gửi tiết kiệm mà ngân hàng huy động trước đó vẫn ở mức cao, cung tiền trong nền kinh tế bị hạn chế do NHNN hút tiền qua tín phiếu để ổn định tỷ giá. Cho nên thị trường cần thêm thời gian để doanh nghiệp và người dân có thể tiếp cận được khoản vay lãi suất thấp. Cầu mua, thuê nhà ở giảm, dẫn đến cho vay nhà ở giảm hoặc tăng chậm.

Gói tín dụng hỗ trợ NOXH triển khai nhưng doanh nghiệp khó tiếp cận do các thủ tục còn nhiều vướng mắc chưa thể đẩy nhanh. Hơn nữa lãi suất ưu đãi cho NOXH vẫn ở mức cao, khoảng trên 8%/năm khiến người mua vẫn gặp nhiều khó khăn khi tiếp cận.

Hiện nay, tình hình thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn về thể chế, nguồn vốn tín dụng, trái phiếu,... và tổ chức thực thi của địa phương cần được tập trung tháo gỡ, thúc đẩy. Tổ công tác, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các Bộ, ngành, địa phương đã và tiếp tục khẩn trương, tích cực triển khai, thực hiện các nhiệm vụ được giao.

*Ngày 12/01/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 04/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý IV năm 2023 và cả năm 2023:

- Về tồn kho bất động sản:

Theo số liệu báo cáo của 53/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý IV vào khoảng 16.315 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 2.826 căn; nhà ở riêng lẻ 5.173 căn; đất nền 8.316 căn. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án. Lượng tồn kho thuộc phân khúc nhà chung cư trong quý IV bằng khoảng 88,42% so với quý III/2023; lượng tồn kho thuộc phân khúc đất nền bằng khoảng 115,66% so với quý III/2023 và lượng tồn kho thuộc phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 78,93% so với quý III/2023. Nhìn chung, trong năm 2023, lượng tồn kho bất động sản trong các dự án đối với các phân khúc nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ và phân khúc đất nền có xu hướng giảm.

- Về giá giao dịch:

+ Đối với căn hộ chung cư: Trong Quý IV/2023, theo số liệu tổng hợp báo cáo của các địa phương và thông tin khảo sát đánh giá của các tổ chức nghiên cứu thị trường thì giá căn hộ chung cư tiếp tục xu hướng tăng giá tại 02 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, đặc biệt là các khu vực trung tâm. Trên thị trường gần như không có dự án phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m²) mà chủ yếu là phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-50 triệu đồng/m²) đủ điều kiện huy động vốn và giao dịch.

+ Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền trong dự án: Trong quý IV/2023, theo báo cáo nghiên cứu về thị trường bất động sản thì giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ trong năm 2023 tại các địa phương có xu hướng giảm đều theo quý và giảm từ 10÷14% so với năm 2022.

+ Đối với văn phòng cho thuê: Trong Quý IV/2023, giá cho thuê văn phòng tại các thành phố lớn như Tp. Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh có xu hướng giảm giá thuê 9 -22% so với quý trước, đồng thời tình trạng trả mặt bằng và xu hướng dịch chuyển văn phòng từ khu vực trung tâm ra các vùng phụ cận tăng hơn quý trước.

Tại Tp. Hà Nội: một số tòa nhà, trụ sở văn phòng, nhiều đơn vị cho thuê văn phòng trên phố Duy Tân (quận Cầu Giấy, Hà Nội) gần đây đang tìm khách thuê kèm theo ưu đãi cao, nhiều đơn vị kinh doanh văn phòng, tòa nhà nằm trên tuyến phố phải treo biển

cho thuê hàng loạt với mức giá ưu đãi (cho phép giãn tiền độ đóng tiền, miễn phí phụ phí khi làm việc ngoài giờ) để giữ chân khách thuê vì tình trạng dịch chuyển văn phòng ra ngoại thành có dấu hiệu tăng mạnh.

Tại Tp. Hồ Chí Minh: Trong Quý IV/2023, theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thì tại Tp. Hồ Chí Minh nhiều tòa nhà văn phòng bình dân giảm giá thuê 10-20%, cụ thể như tại quận Phú Nhuận, Tân Bình và các vị trí phụ cận quận 1 như phường Đa Kao, Tân Định ... nhiều chương trình giảm giá thuê văn phòng gián tiếp bằng hình thức khuyến mãi, nhiều tòa văn phòng khu vực Tân Bình và Phú Nhuận có tỷ lệ trống tăng lên 15-25% trong quý. Theo đó, tình trạng trả mặt bằng và dịch chuyển văn phòng ra các vùng phụ cận trung tâm tăng so với quý trước.

Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng: Trong Quý IV/2023, theo một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì giá bán và lượng giao dịch bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục giảm và hạn chế về giao dịch. Số lượng biệt thự nghỉ dưỡng được mở bán tại khu vực phía Nam (Tp. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận) giảm mạnh và số lượng căn hộ du lịch mở bán trong năm 2023 trên cả nước giảm so với năm 2022.

Trong Quý IV/2023, Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã quyết tâm, nỗ lực triển khai đồng bộ nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn, tăng khả năng hấp thụ vốn tín dụng của nền kinh tế. Theo đó, nhiều ngân hàng tiếp tục giảm lãi suất huy động (lãi suất huy động và lãi suất cho vay mới của các ngân hàng thương mại đã giảm khoảng hơn 2%/năm so với cuối năm 2022), đồng thời lãi suất cho vay mua nhà cuối năm của một số ngân hàng cũng giảm hơn so với năm 2022.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã chủ động điều hành và đạt được các chỉ tiêu, mục tiêu đặt ra, đó là góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô; thị trường tiền tệ ngoại hối về cơ bản ổn định; mặt bằng lãi suất giảm, theo đó đã ban hành kịp thời các cơ chế, chính sách nhằm hỗ trợ phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thị trường bất động sản... Điều hành, giám sát, bảo đảm hệ thống các tổ chức tín dụng và thị trường tiền tệ, thị trường ngoại hối cơ bản ổn định và luôn trong tầm kiểm soát để ổn định kinh tế vĩ mô phát triển kinh tế - xã hội.

Về hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản

Các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 hiện vẫn gặp nhiều khó khăn khi số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45,01% so với năm 2022; số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp (tăng 7,7%) và 3.705 doanh nghiệp (tăng 47,4%) so với năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Tình trạng cắt giảm nhân sự tại các doanh nghiệp bất động sản vẫn đang diễn ra không chỉ đối với các doanh nghiệp nhỏ mà cả các doanh nghiệp bất động sản lớn trên thị trường.

Hoạt động của doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản vẫn đang có nhiều khó khăn, thách thức, cụ thể như:

(1) Khó khăn, vướng mắc về pháp lý dự án, cụ thể như việc thực hiện quy định về phương pháp định giá đất còn nhiều vướng mắc; quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên;...

(2) Cơ chế phối hợp giữa các Sở, ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ cũng đã gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc cho dự án bất động sản, cụ thể như: trong công tác giải phóng mặt bằng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thỏa thuận thu hồi đất, áp giá bồi hoàn với người dân; công tác xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của dự án; ...

(3) Khó khăn trong tiếp cận vốn vay tín dụng và hầu như không huy động được vốn trái phiếu doanh nghiệp và huy động vốn khác, dẫn đến thiếu vốn để thực hiện dự án (phải giãn tiến độ, dừng triển khai). Khó khăn về thanh khoản, dòng tiền, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp vào các tháng cuối năm 2023...

Để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất - kinh doanh cho doanh nghiệp, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có các biện pháp quyết liệt nhằm thúc đẩy, tạo được sự chuyển biến rất tích cực có tính lan tỏa từ các Bộ, ngành đến các địa phương. Cụ thể như Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị làm Tổ trưởng cùng với sự vào cuộc mạnh mẽ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, để kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, tạo điều kiện để tiếp cận thuận lợi thị trường vốn, tín dụng và tháo gỡ được các “vướng mắc pháp lý” cho dự án bất động sản...

***Ngày 26/4/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 57/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản quý I năm 2024:**

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cả nước cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 35.853 giao dịch thành công.
- Lượng giao dịch đất nền: có 97.659 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch trong 03 phân khúc đất nền, căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý I có xu hướng tăng so với quý IV/2023 (trong quý IV/2023 có 27.590 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 81.476 giao dịch đất nền).

- Về tồn kho bất động sản: Theo số liệu báo cáo của 56/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý I/2024 vào khoảng 23.029 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 3.706 căn; nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn; đất nền có 10.855 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

- Lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý I/2024 là 19.323 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn; đất nền có 10.855 nền), tương đương 143,25% so với Quý IV/2023 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý IV/2023 là 13.489 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 5.173 căn, đất nền có 8.316 nền).

- Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 129,95% so với quý IV/2023, bằng 81,51% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 119,86% so với quý IV/2023 và bằng 145,18% so với cùng kỳ năm 2023.

- Giá nhà ở và một số loại bất động sản
- + Đối với căn hộ chung cư

Thị trường căn hộ chung cư vẫn tiếp tục thu hút sự quan tâm của nhóm đối tượng có nhu cầu ở thực và các nhà đầu tư trung và dài hạn. Theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thì giá bán trung bình một số dự án tại TP.Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh dao động khoảng 50 - 70 triệu/m².

+ *Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, liền kề, đất nền trong dự án*

Trong Quý I/2024, nhu cầu tìm kiếm nhà ở riêng lẻ, đất nền đã tăng so với quý trước và so với cùng kỳ năm trước. Giá bán tại Hà Nội được giao dịch tăng khoảng từ 5 - 15% so với cuối năm 2023 (giá bán dao động trong khoảng từ 80 - 220 triệu đồng/m²) và tại TP. Hồ Chí Minh (giá bán dao động trong khoảng từ 90 - 250 triệu đồng/m²).

Theo khảo sát đánh giá thì sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán tại một số khu vực có giá bán tăng nhẹ và giao dịch khá sôi động, việc tổ chức đấu giá đất nền tại các khu đô thị, khu dân cư mới đã được các địa phương triển khai nhiều hơn so với cùng kỳ năm 2023. Đây cũng được coi là một yếu tố có thể tác động giúp thị trường đất nền sôi động hơn trong thời gian tới.

+ *Đối với văn phòng cho thuê*

Trong quý I/2024, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên địa bàn cả nước tiếp tục hạn chế, không có toà nhà văn phòng mới được khai trương và đi vào hoạt động.

Công suất thuê hiện nay vẫn duy trì ở mức cao, đạt trên 90% tại khu vực trung tâm và trên 75% tại các khu vực ngoài trung tâm. Hiện tượng chuyển hạ hạng văn phòng, vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm đã có xu hướng giảm so với năm 2023. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước.

+ *Đối với khách sạn, lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng*

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước. Lượng khách du lịch nội địa và lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2024 có sự tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ năm 2023 đã cho thấy dấu hiệu cải thiện tốt của ngành du lịch qua đó cũng tạo điều kiện thuận lợi cho phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng dần hồi phục.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong quý I/2024 vẫn chưa thể cải thiện khi nguồn cung mới và lượng giao dịch thành công vẫn rất thấp và hạn chế so với cùng kỳ năm các năm trước.

+ *Đối với bất động sản công nghiệp*

Giá cho thuê đất bình quân và giá cho thuê nhà xưởng, kho bãi trong quý I/2024 tăng nhẹ khoảng 2÷3% so với cùng kỳ năm trước. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5 USD/m²/tháng.

***Ngày 13/8/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 165/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II năm 2024.**

- Theo tổng hợp số liệu từ 60/63 Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

+ Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 25.885 giao dịch thành công.

+ Lượng giao dịch đất nền: có 124.991 giao dịch thành công.

- Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý II có xu hướng giảm so với quý I/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng tăng (trong quý I/2024 có 35.853 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 97.659 giao dịch đất nền).

- Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 72,2% so với quý I/2024, bằng 87,08% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 127,9% so với quý I/2024 và bằng 185,8% so với cùng kỳ năm 2023.

- **Về tồn kho bất động sản:** Theo số liệu báo cáo của 60/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý II/2024 vào khoảng 17.105 căn, nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 2.999 căn; nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn; đất nền có 7.061 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

- Lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý II/2024 là 14.106 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn; đất nền có 7.061 nền), tương đương 73% so với Quý I/2024 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý I/2024 là 19.323 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn, đất nền có 10.855 nền).

- Về giá giao dịch

+ Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý II/ 2024, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thì giá căn hộ chung cư tăng trung bình khoảng từ tăng 5% đến 6,5% trong quý II và 25% theo năm tùy từng khu vực và vị trí, giá bán chung cư tăng không chỉ ở những dự án mới mở bán mà còn ở nhiều căn hộ cũ, đã được qua sử dụng nhiều năm. Tuy nhiên, tình trạng này cũng chỉ xảy ra trong một giai đoạn ngắn, đồng thời có dấu hiệu chững lại vào cuối quý do giá đã ở mức cao và tâm lý người mua đang ở trạng thái chờ đợi.

+ Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án

Trong quý II/2024, theo khảo sát giá bán biệt thự, nhà liền kề trong dự án đều có xu hướng tăng so với quý trước. Việc tăng giá nóng tại thị trường căn hộ chung cư cũng đã có ảnh hưởng kéo theo giá nhà ở riêng lẻ, nhà liền kề tại các dự án và cả nhà ở tại các khu dân cư hiện hữu có xu hướng tăng lên. Một số khu vực của 02 thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có mức biến động giá tăng trong quý.

+ Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Nhu cầu thuê văn phòng trong nửa đầu năm 2024 có xu hướng giảm nhẹ so với kỳ trước khi tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp hiện nay vẫn còn gặp nhiều khó khăn về thị trường đầu ra trong bối cảnh nền kinh tế trong nước và thế giới vẫn đang gặp nhiều thách thức. Số lượng doanh nghiệp gần như không thay đổi nhưng năng lực sản xuất kinh doanh bị suy giảm cũng ảnh hưởng tới nhu cầu về mở rộng văn phòng và nhu cầu thuê văn phòng. Đối với mặt bằng thương mại, nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh có xu hướng tăng nhẹ so với cuối năm 2023.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường đối với văn phòng, mặt bằng thương mại trong quý so với cùng kỳ năm 2023 tăng nhẹ khoảng 1÷ 3%. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, giá cho thuê so với kỳ trước cơ bản ổn định.

- Về hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản

Theo số liệu báo cáo thì tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2024 đã có sự cải thiện hơn khi số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động đều tăng so với cùng kỳ năm 2023. Cụ thể, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 2.210 doanh

nghiệp (tăng 1,4%), số lượng các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.577 doanh nghiệp, tăng 11,4% so với cùng kỳ năm 2023 (*Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

Trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi còn chậm, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay dần có kế hoạch mở rộng quỹ đất để phát triển dự án, theo đó, pháp lý, tính thanh khoản, tiền sử dụng đất... là những tiêu chí hàng đầu mà doanh nghiệp lựa chọn để đầu tư. Thời gian gần đây thị trường cho thấy cũng có một số dấu hiệu các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản có những chiến lược phát triển quỹ đất để chuẩn bị cho thời điểm phục hồi của ngành bất động sản, theo đó doanh nghiệp nghiêm túc và tính toán kỹ hơn về phương án, tìm hiểu thị trường để làm sao các dự án đất sạch hoàn chỉnh về mặt pháp lý, nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và có thể đưa vào khai thác trong các năm tới. Ngoài ra, còn có các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng và nghỉ cũng hướng đến các quỹ đất phù hợp với lĩnh vực kinh doanh của mình trong thời gian tới.

Để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh bền vững trong thời gian tới, đề nghị các bộ, ngành, địa phương cần quán triệt nghiêm, thực hiện toàn diện, hiệu quả hơn nữa các Nghị quyết, Kết luận của Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Quốc hội và các Nghị quyết của Chính phủ như Nghị quyết số 01/NQ-CP, 02/NQ-CP, Nghị quyết số 93/NQ-CP và những chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời cần khẩn trương cụ thể hóa, đưa các Luật, Nghị quyết đã được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 7 và cuộc sống.

*** Ngày 30/10/2024, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 269/TC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III năm 2024.**

Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền:

- Theo tổng hợp số liệu từ 60/63 Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 38.398 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 102.966 giao dịch thành công.

- Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý III có xu hướng tăng so với quý II/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng giảm (trong quý II/2024 có 25.885 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 124.991 giao dịch đất nền).

- Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 148,3% so với quý II/2024, bằng 129% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 82,3% so với quý II/2024 và bằng 112,8% so với cùng kỳ năm 2023.

- **Về tồn kho bất động sản:** Theo số liệu báo cáo của 60/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản (số lượng bất động sản của dự án đủ điều kiện đưa vào giao dịch theo quy định của pháp luật nhưng chưa giao dịch trong kỳ báo cáo) tại các dự án trong quý III/2024 vào khoảng 25.937 căn, nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 4.688 căn; nhà ở riêng lẻ có 12.250 căn; đất nền có 8.999 nền.

- Lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý III/2024 là 21.249 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 12.250 căn; đất nền có 8.999 nền), tương đương 150,6% so với Quý II/2024

(lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý II/2024 là 14.106 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn, đất nền có 7.061 nền).

- Về giá giao dịch

+ Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý III/2024, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thì giá căn hộ chung cư tại Hà Nội tiếp tục tăng ở cả dự án mới và cũ, mặt bằng giá dự án mới đã tăng khoảng (4% đến 6%) theo quý và (22% đến 25%) theo năm. Nguyên nhân tăng giá bất động sản trong thời gian qua một phần lớn do tác động bởi một số yếu tố như việc biến động tăng đối với chi phí liên quan đến đất đai, đặc biệt tại một số địa phương; sản phẩm nhà ở giá bình dân không đủ nguồn cung cho nhu cầu của thị trường. Theo đó, đã kéo giá bán chung cư tăng lên, đặc biệt có một số khu vực tăng cục bộ lên khoảng 35% đến 40% tùy từng vị trí so với quý trước.

Trên thị trường phân khúc căn hộ chung cư bình dân (có mức giá bán dưới 25 triệu đồng/m²) gần như không có giao dịch và sản phẩm để bán; căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 25 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²) vẫn chiếm tỉ trọng cao về giao dịch và nguồn cung trên thị trường, thứ tự còn lại là căn hộ chung cư cao cấp, siêu cao cấp (có mức giá trên 50 triệu đồng/m²).

*** Ngày 24/01/2025, Bộ Xây dựng đã có Thông cáo 21/BC-BXD về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV năm 2024 và cả năm 2024**

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê về công bố tình hình kinh tế - xã hội quý IV và năm 2024 thì tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2024 ước tính tăng 7,55% so với cùng kỳ năm trước và duy trì xu hướng quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 5,98%, quý II tăng 7,25%, quý III tăng 7,43%). Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,35%, đóng góp 44,03%. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023, đồng thời vốn FDI thực hiện tại Việt Nam năm 2024 đạt mức cao nhất từ trước đến nay (khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 608,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,5% và tăng 10,6%).

Theo nhận định của các Tổ chức, chuyên gia nghiên cứu kinh tế thì năm 2024, kinh tế Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới dần hồi phục, thương mại toàn cầu vẫn bấp bênh, đối mặt với nhiều rủi ro, bất định, bất ổn địa chính trị và xung đột quân sự gây ra biến động về giá xăng dầu, giá nguyên vật liệu,... tạo áp lực lên lạm phát, tăng trưởng toàn cầu chậm lại. Tuy nhiên, Chính phủ Việt Nam đã có những chính sách, điều hành linh hoạt, hành động cụ thể, kịp thời hiệu quả cùng sự đồng hành của Quốc hội, theo đó kinh tế Việt Nam đã hóa giải được những khó khăn, bất cập trong năm 2024, đồng thời sẽ có nhiều triển vọng đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 ở mức cao, tạo nền tảng và gia tốc để kinh tế Việt Nam vươn mình trong kỷ nguyên mới.

Trong năm 2024, Đảng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành tích cực nghiên cứu, hoàn thiện nhiều cơ chế, chính sách để đảm bảo tính đồng bộ, liên thông của hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản. Đặc biệt, Chính phủ chỉ đạo ban hành các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản để có hiệu lực ngày 01/8/2024. Bên cạnh đó là hàng loạt các chỉ đạo, điều hành kịp thời, linh hoạt, quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ, ngành thông qua các nghị quyết, chỉ thị, công điện, quyết định, kết luận hội nghị, cuộc họp, văn bản chỉ đạo điều hành, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản và một số lĩnh vực khác có tác động tương hỗ đến

lĩnh vực bất động sản (như: tín dụng, trái phiếu,..). Tất cả điều này đã tạo ra các xung lực mới, có tác động tích cực tới thị trường bất động sản.

Do đó, nguồn cung bất động sản năm 2024 tăng trưởng và có nhiều dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm cùng các chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt,... Lượng giao dịch trong năm 2024 tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất; nhu cầu mua bất động sản, bao gồm cả để ở và đầu tư vẫn cao tăng. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn đang rất khan hiếm nguồn cung, đặc biệt là phân khúc nhà ở vừa túi tiền; giá đất, giá nhà ở tăng cao, nhất là giá nhà chung cư và giá đất nền tại một số địa phương do nhiều dự án còn bị đình trệ vì vướng mắc pháp lý; vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch,...

Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành và đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Quý IV/2024 và cả năm 2024

****Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại***

- Trong quý IV năm 2024:

+ Hoàn thành: có 34 dự án với quy mô khoảng 13.836 căn, số lượng dự án bằng 212,5% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 21 dự án với 5.370 căn; tại miền Trung có 03 dự án với 194 căn; tại miền Nam có 10 dự án với 8.272 căn.

+ Được cấp phép mới: có 18 dự án với quy mô khoảng 6.672 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 86,96% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 8 dự án, tại miền Trung có 2 dự án tại miền Nam có 8 dự án.

+ Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 61 dự án với quy mô khoảng 13.163 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 110,9% với Quý III/2024.

+ Đang triển khai xây dựng: có 937 dự án với quy mô khoảng 403.349 căn, số lượng dự án đang triển khai xây dựng bằng 99,7% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 366 dự án với quy mô khoảng 216.945 căn; tại miền Trung có 407 dự án với quy mô khoảng 106.897 căn; tại miền Nam có 189 dự án với quy mô khoảng 79.507 căn.

- Trong cả năm 2024

Cả nước có 79 dự án được cấp phép mới với quy mô khoảng 38.345 căn; có 69 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô khoảng 23.041 căn; có 204 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

****Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp***

- Trong Quý IV năm 2024

Trên địa bàn cả nước đã có 15 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 10.235 căn đã hoàn thành và cấp phép xây dựng, cụ thể như sau:

+ Đã hoàn thành 12 dự án với quy mô 6.397 căn;

+ Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 3 dự án với quy mô 3.838 căn.

- Trong cả năm 2024

Trong năm 2024, cả nước có 28 dự án với quy mô 20.284 căn đã hoàn thành (tăng khoảng 46% so với năm 2023, tương đương khoảng 6.420 căn); 23 dự án với quy mô 25.399 căn đã được cấp phép, khởi công xây dựng (tăng khoảng 13% so với năm 2023, tương đương khoảng 3.000 căn); số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn (tăng khoảng 101% so với năm 2023).

+ Lũy kế thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030

+ Thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, trên địa bàn cả nước đã có 645 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 581.218 căn, trong đó:

+ Số lượng dự án hoàn thành: 96 dự án với quy mô 57.652 căn.

+ Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 135 dự án với quy mô 115.630 căn.

+ Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 414 dự án với quy mô 407.936 căn.

Nhìn chung trong quý IV/2024, nguồn cung bất động sản (của dự án nhà ở thương mại, dự án được chuyên nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở) đã dần được cải thiện theo từng quý, quý sau cao hơn quý trước, theo đó: số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trong quý IV bằng 156,25% so với Quý III/2024; số lượng dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 98,18% so với Quý III/2024; số lượng dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở hoàn thành bằng 285,7% so với quý III/2024.

Về tổng thể, nguồn cung bất động sản trong năm 2024 (số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới) có xu hướng tăng nhẹ so với năm 2023.

****Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền***

- Trong quý IV/2024

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

+ Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 25.409 giao dịch thành công.

+ Lượng giao dịch đất nền: có 86.796 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch trong phân khúc đất nền, căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý IV giảm với Quý III/2024 (trong quý IV/2024 có 86.796 giao dịch đất nền, bằng khoảng 84,3% so với quý III/2024; đối với giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý IV/2024 có 25.409 giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 66,1% so với quý III/2024).

- Trong cả năm 2024: Trong năm 2024, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ thành công vào khoảng 125.545 căn; lượng giao dịch đất nền vào khoảng 412.448 lô/nền.

***Về tồn kho bất động sản**

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý IV/2024 vào khoảng 17.058 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 1.072 căn; nhà ở riêng lẻ 11.218 căn; đất nền 4.768 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản là nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án tiếp tục giảm so với quý III/2024, trong đó, phân khúc nhà chung cư bằng khoảng 22,87% so với quý III/2024; phân khúc đất nền bằng khoảng 52,98% so với quý III/2024 và phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 91,58% so với quý III/2024.

Nhìn chung, trong năm 2024, lượng tồn kho bất động sản trong các dự án đối với các phân khúc nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ và phân khúc đất nền có xu hướng giảm.

Nguồn:<https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Bao-cao-21-BC-BXD-2025-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-Quy-IV-2024-642348.aspx>

*** Một số nguyên nhân làm tăng giá bất động sản trong thời gian qua**

Qua tổng hợp cho thấy trong Quý III/2024, giá bất động sản tại một số địa phương vẫn có xu hướng tăng, đặc biệt tại TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các đô thị lớn. Hiện tượng tăng giá có tính cục bộ, xảy ra ở một số khu vực, một số loại hình, một số phân khúc bất động sản dẫn đến tác động làm tăng giá chung. Qua phân tích cho thấy có nhiều nguyên nhân tác động làm tăng giá bất động sản nhà ở, trong đó có một số nguyên nhân cơ bản, chủ yếu sau:

(1) Giá bán bất động sản tăng một phần do biến động tăng đối với chi phí liên quan đến đất đai gần đây cũng như tác động khi áp dụng phương pháp tính và bảng giá đất mới.

Đặc biệt tại một số địa phương, khu vực có hiện tượng đầu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm. Việc quản lý, thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất tại một số khu vực, địa phương chưa tốt; có hiện tượng nhiều nhà đầu tư thành lập hội, nhóm tham gia đấu giá; trả giá đất cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm, rồi có thể “bỏ cọc” sau khi trúng đấu giá đất nhằm mục đích thiết lập mặt bằng giá ảo tại khu vực để kiếm lời.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất với kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm sẽ có tác động làm tăng mặt bằng giá đất, giá bất động sản, giá nhà ở của khu vực lân cận và của địa phương; đồng thời làm tăng chi phí triển khai thực hiện dự án nhà ở, gây khó khăn cho doanh nghiệp, giảm nguồn cung cho thị trường, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản.

(2) Hiện tượng “tạo giá ảo”, “thổi giá” của giới đầu cơ và các cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; lợi dụng sự thiếu hiểu biết, đầu tư theo tâm lý đám đông của người dân để trục lợi.

Đây là các cá nhân hoạt động môi giới tự do, không có chứng chỉ môi giới bất động sản, yếu về chuyên môn, hiểu biết pháp luật hạn chế, chưa có tính chuyên nghiệp, yếu kém về đạo đức kinh doanh dẫn đến tình trạng làm ăn chộp giật, thông đồng làm giá, thổi giá cao so với giá trị thực tế, thao túng thị trường, gây thiệt hại cho khách hàng và làm giảm tính minh bạch của thị trường bất động sản.

(3) Thiếu nguồn cung bất động sản, nhà ở để đáp ứng nhu cầu đại bộ phận người dân, các đối tượng thu nhập thấp, thu nhập trung bình tại các khu vực đô thị, đặc biệt là Tp.Hà Nội và Tp.Hồ Chí Minh, do một số nguyên nhân:

- Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản gặp khó khăn, vướng mắc trong thủ tục pháp lý, đặc biệt là việc xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất.

- Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn vốn vay tín dụng, nguồn vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

- Nhiều dự án đã, đang triển khai xây dựng thời gian qua phải tạm dừng, giãn tiến độ, chậm tiến độ triển khai xây dựng.

Mặc dù các Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 được ban hành và có hiệu lực thi hành, các vướng mắc khó khăn về thể chế, quy định pháp luật (đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, tín dụng...) đối với doanh nghiệp đã cơ bản được tháo gỡ, nguồn cung bất động sản đã cho thấy có sự cải thiện. Tuy nhiên, vẫn còn một số hạn chế do cần có thời gian để các cơ chế, chính sách, pháp luật mới được ban hành được thực thi có kết quả, “đi vào cuộc sống”.

(4) Biến động của nền kinh tế trong thời gian qua liên quan đến thị trường chứng khoán, trái phiếu, vàng... đã tác động đến tâm lý của người dân, nhà đầu tư, dẫn đến xu hướng chuyển dịch dòng tiền của người dân, nhà đầu tư sang đầu tư nhà, đất để làm nơi “trú ẩn” an toàn cho nguồn tiền tích lũy, nguồn vốn đầu tư.

***Đánh giá tổng quan thị trường BĐS năm 2024:**

Theo đánh giá của Hội môi giới Bất động sản (VARs), thị trường bất động sản Việt Nam đã “khép lại” năm 2024 với các kết quả phục hồi tích cực nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, với các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng cho mọi thành phần tham gia. Có thể khẳng định, năm 2024 là một năm bản lề, là nền tảng tạo động lực cho thị trường bất động sản phát triển trong giai đoạn tới.

Nhìn chung, thị trường BĐS đã “khép lại” năm 2024 với các kết quả phục hồi tích cực nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, cùng sự chỉ đạo, điều hành sát sao của Đảng, Nhà nước, Chính phủ. Tới thời điểm hiện tại, thị trường BĐS vẫn đang chuyển động tích cực. Thanh khoản trên thị trường đang có xu hướng giảm nhẹ ở phân khúc cao cấp, nhưng vẫn duy trì ổn định ở các sản phẩm nhà ở phù hợp với nhu cầu ở thực, giá trị hợp lý với các yếu tố cấu thành bao gồm hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cây xanh, hồ nước, khu vui chơi, thương mại, công tác quản lý, an ninh...

VARs cho biết, nguồn cung BĐS nhà ở năm 2024 tăng trưởng mạnh theo năm với ngày càng nhiều các dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm cùng các chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt.

Tại thời điểm cuối năm 2024, thị trường BĐS ghi nhận khoảng 56 nghìn sản phẩm chào bán trên thị trường sơ cấp, tương đương với thời điểm cuối năm 2023 do nhiều dự án "giải phóng" được lượng lớn hàng tồn trong bối cảnh thị trường phục hồi.

Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận khoảng gần 81 nghìn sản phẩm chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Trong đó, có 65,376 sản phẩm chào bán mới, gấp khoảng 3 lần so với năm 2023, nhưng mới chỉ bằng khoảng 7% so với năm 2018 - năm chưa xảy ra đại dịch.

Riêng quý 4/2024, thị trường ghi nhận 28 nghìn sản phẩm chào bán mới, gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần cùng kỳ năm 2023.

Lượng giao dịch trong năm 2024 cũng tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất. Nhu cầu mua BĐS, bao gồm cả để ở và đầu tư rất cao và đang không ngừng tăng cùng tốc độ đô thị hóa và quá trình phát triển kinh tế, trên nền tảng hành lang pháp lý được hoàn thiện.

Tính chung cả năm 2024, toàn thị trường ghi nhận hơn 47 nghìn giao dịch thành công, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Với hơn 50% lượng giao dịch sơ cấp được đóng góp bởi nhu cầu đầu tư. Trong đó, có một lượng đầu cơ nhất định.

Về cơ cấu giao dịch, căn hộ cao cấp là loại hình áp đảo thị phần, chiếm 75% lượng giao dịch toàn thị trường. Các dự án mới có tỷ lệ hấp thụ rất tốt, đạt trên 70%. Đặc biệt, nhiều dự án ghi nhận tỷ lệ hấp thụ lên tới trên 90% ngay thời điểm chính thức mở bán. Nhiều sản phẩm căn hộ cao cấp được "sang tay" ngay cả khi chưa hoặc mới ký kết hợp đồng mua bán.

Giao dịch thấp tầng cũng cải thiện mạnh trong bối cảnh thị trường phục hồi, tỷ lệ hấp thụ các dự án mở bán mới ở mức rất tốt, ước đạt gần 65%, tương đương với gần 9 nghìn giao dịch. Hơn 60% lượng giao dịch được đóng góp bởi 2 dự án đại đô thị của chủ đầu tư Vinhomes.

Trên thị trường thứ cấp, thanh khoản tập trung chủ yếu ở các sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực và có thể "ở ngay". Tại các dự án đại đô thị đã có dân cư ở với hạ tầng, tiện ích đồng bộ, hiện đại. Và các sản phẩm nhà ở riêng lẻ có pháp lý đảm bảo, giá dưới 4 tỷ đồng tại các thành phố lớn.

Phân khúc đất nền, giao dịch chủ yếu phát sinh trên thị trường thứ cấp, khi hành lang pháp lý mới buộc các chủ đầu tư phải xây nhà để bán. Các mảnh đất lớn, chưa có pháp lý bị "cất lỗ", trong khi các mảnh đất đã tách thửa, pháp lý đảm bảo được các nhà đầu tư ráo riết "săn lùng".

<https://baochinhphu.vn/nam-2024-nguon-cung-bat-dong-san-tang-truong-manh-10224123109473222.htm>

<https://thoibaotaichinhvietnam.vn/thi-truong-bat-dong-san-da-khep-lai-nam-2024-voi-cac-ket-qua-phuc-hoi-tich-cuc-167692.html>

<https://kinhtedothi.vn/nhin-lai-thi-truong-bat-dong-san-nam-2024.html>

Theo ông Nguyễn Văn Đỉnh, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam và Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, năm 2025 sẽ chứng kiến sự gia tăng mạnh mẽ nguồn cung bất động sản, nhờ vào các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ và nỗ lực khôi phục của doanh nghiệp bất động sản sau giai đoạn khó khăn. Dự báo, tại Hà Nội và các đô thị vệ tinh, nguồn cung nhà ở mới sẽ đạt khoảng 3.000 - 7.000 sản phẩm, trong khi TP.HCM và các khu vực vây quanh có thể đạt hơn 8.000 sản phẩm.

Phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng cũng dự báo sẽ tăng trưởng mạnh mẽ, với mức tăng trưởng lên tới 70-80% so với năm 2024. Tuy nhiên, phân khúc nhà ở cao cấp và trung cấp vẫn chiếm ưu thế, trong khi nhà ở giá rẻ vẫn chưa có nhiều chuyển biến đáng kể.

Về nhu cầu, thị trường bất động sản năm 2025 sẽ tiếp tục ghi nhận sự gia tăng, đặc biệt ở cả phân khúc đầu tư và nhu cầu ở thực. Theo các chuyên gia, đà tăng trưởng kinh tế, cùng với các chính sách đầu tư hạ tầng và hỗ trợ từ Chính phủ, sẽ kích thích nhu cầu mua nhà trong năm tới.

Mức tăng trưởng GDP 8% trong năm 2025 được dự báo sẽ góp phần thúc đẩy hoạt động đầu tư, từ đó đẩy mạnh giao dịch bất động sản. Các chính sách hỗ trợ, đặc biệt trong việc phát triển các khu nhà ở xã hội và các dự án hạ tầng, sẽ tiếp tục tạo điều kiện cho sự phát triển của thị trường.

Ông Đinh cũng cho rằng, giá bất động sản trong năm 2025 sẽ được điều chỉnh hợp lý sau một năm tăng mạnh vào năm 2024. Tuy nhiên, khả năng giảm sâu giá bất động sản rất khó xảy ra do áp lực từ giá đất và chi phí đầu vào cao.

Về giao dịch, với sự cải thiện nguồn cung, các phân khúc bất động sản dự báo sẽ ổn định hơn, giúp lượng giao dịch gia tăng so với năm 2024. Thị trường sẽ hoạt động tích cực hơn, dù chưa thể quay lại đà tăng trưởng mạnh mẽ như giai đoạn 2018 - 2019.

Ông Vương Duy Dũng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), nhận định năm 2025 là năm mở ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản nhờ những chính sách pháp luật mới như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, và Luật Đất đai. Những quy định mới này được kỳ vọng sẽ tháo gỡ vướng mắc trong các dự án đầu tư, thúc đẩy sự triển khai nhanh chóng của các dự án bất động sản, từ đó tạo ra nguồn cung mới cho thị trường.

Việc phân cấp quản lý, trao quyền cho UBND các tỉnh trong phê duyệt và triển khai các dự án cũng là một bước đi quan trọng, giúp giảm bớt thủ tục hành chính và đẩy nhanh tiến độ phát triển đô thị.

Tuy nhiên, thị trường cũng đang phải đối mặt với không ít thách thức. Một trong những khó khăn lớn nhất là giá bất động sản tăng cao, do nguồn cung hạn chế trong giai đoạn 2022-2024. Điều này đã đẩy giá nhà đất lên mức cao ngất, gây khó khăn cho người lao động trong việc tiếp cận nhà ở. Bên cạnh đó, khả năng tiếp cận vốn vay vẫn còn hạn chế, khi lãi suất cho vay và các kênh huy động vốn cho doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa được cải thiện rõ rệt.

“Cũng cần phải lưu ý rằng sự phục hồi của nền kinh tế vẫn chưa hoàn toàn vững chắc, khi mà các yếu tố toàn cầu như giá năng lượng, lạm phát và biến động tài chính quốc tế vẫn có thể ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư,” ông Dũng cảnh báo.

Nguồn: <https://nongnghiepmoitruong.vn/bat-dong-san-2025-co-hoi-va-thach-thuc-trong-boi-can-hoi-moi-d741041.html>

***Đánh giá tổng quan thị trường BĐS năm 2025:**

Bước vào năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục ghi nhận nhiều diễn biến đáng chú ý. Đặc biệt đối với phân khúc đất nền và căn hộ chung cư.

Sau một năm tăng trưởng mạnh, mặt bằng giá căn hộ chung cư đã thiết lập ở mức cao, trong khi đất nền vùng ven và tại các tỉnh lân cận đang dần trở thành tâm điểm mới của dòng tiền đầu tư. Giới chuyên gia nhận định, năm nay, hai phân khúc có thể tạo ra sự bứt phá mạnh mẽ, tiếp tục dẫn dắt thị trường là đất nền và căn hộ chung cư.

Trong suốt năm 2024, thị trường chung cư Hà Nội liên tục tăng giá mạnh, đặc biệt tại khu vực trung tâm và vùng ven có hạ tầng phát triển tốt. Thời điểm đầu năm, các dự án mới ra mắt có giá trung bình khoảng 60 triệu đồng/m², đến cuối năm, giá bán đã tiệm cận mức 70-100 triệu đồng/m². Đặc biệt, nhiều dự án chung cư tại Đông Anh, Hà Đông, Gia Lâm đã chạm ngưỡng 100 triệu đồng/m², thiết lập mặt bằng giá mới cho thị trường. Một số dự án như Masteri Grand Avenue, Imperia Cổ Loa hay QMS Top Tower đều có mức giá dao động từ 90-120 triệu đồng/m², thậm chí cao ngang hoặc hơn một số dự án khu vực nội thành trước đây.

PGS.TS Đinh Trọng Thịnh - chuyên gia Kinh tế - nhận định, đà tăng giá chung cư trong năm 2024 quá nhanh, mặt bằng giá mới cao hơn hẳn so với những năm trước. Vị chuyên gia dự báo, trong năm 2025, giá chung cư khó có thể giảm, xu hướng giá sẽ đi ngang và duy trì ở mức cao do nguồn cung hạn chế và chi phí phát triển dự án ngày càng lớn.

Theo khảo sát, hiện tại, Hà Nội không còn dự án sơ cấp nào có giá dưới 50 triệu đồng/m², trong khi phần lớn nguồn cung chung cư tại Hà Nội đến từ phân khúc cao cấp và hạng sang.

Đối với phân khúc đất nền, thị trường chứng kiến sự chuyển động mạnh mẽ sau thời gian trầm lắng kéo dài từ năm 2023. Nếu trong năm 2024, thị trường đất nền vùng ven Hà Nội như Đông Anh, Hoài Đức, Thanh Oai, Đan Phượng tăng trưởng mạnh nhờ hiệu ứng hạ tầng và đầu giá đất, thì từ năm 2025, dòng tiền bắt đầu dịch chuyển sang các tỉnh lân cận. Những khu vực như Bắc Ninh, Bắc Giang, Hưng Yên hay Hòa Bình ngày càng thu hút sự quan tâm lớn từ nhà đầu tư nhờ giá đất còn thấp và tiềm năng tăng trưởng cao.

Ông Phạm Đức Toàn - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản EZ - phân tích, thị trường Hà Nội đã có mức tăng giá quá nhanh trong năm 2024, khiến nhiều nhà đầu tư bắt đầu tìm kiếm cơ hội tại các tỉnh có tốc độ phát triển kinh tế tốt, hạ tầng đồng bộ và mức giá còn thấp. Ông Toàn dự báo, từ quý II/2025, phân khúc đất nền tại các tỉnh này sẽ sôi động hơn, thanh khoản cải thiện và thu hút dòng tiền đầu tư lớn hơn.

Trong năm qua, những khu vực hưởng lợi trực tiếp từ các tuyến đường trọng điểm như Vành đai 4, Vành đai 3.5 đang có mức tăng giá khá mạnh. Đất nền tại Đông Anh hiện đã vượt 100 triệu đồng/m², Hoài Đức đạt 75-100 triệu đồng/m², trong khi Mê Linh, Đan Phượng có mức tăng khoảng 50-70% so với năm ngoái.

Với góc nhìn dài hạn, ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng Giám đốc PropertyGuru Việt Nam - dự báo khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, thị trường đất nền sẽ chứng kiến nhiều thay đổi tích cực từ nguồn cung đến giao dịch.

Ông Quốc Anh đánh giá, từ quý II/2025, khi thị trường bước vào giai đoạn khởi sắc, đất nền sẽ trở thành tâm điểm thu hút dòng tiền đầu tư, cùng với biệt thự dự án. Đến giai đoạn từ quý I/2026 đến quý IV/2026, thị trường sẽ bước vào chu kỳ ổn định, thanh khoản cải thiện rõ rệt. Đây sẽ là thời điểm bất động sản phục hồi mạnh mẽ, đặc biệt với phân khúc đất nền và những khu vực có tiềm năng phát triển lâu dài.

Nguồn: <https://laodong.vn/bat-dong-san/du-bao-hai-phan-khuc-khuay-dao-thi-truong-bat-dong-san-2025-1457645.ldo>

Trong báo cáo thị trường quý I, Bộ Xây dựng cho biết giao dịch nhà ở và đất nền có nhiều biến động so với quý trước do thông tin sáp nhập các tỉnh, thành. Cả nước có gần 33.600 giao dịch nhà ở riêng lẻ, tăng 32% theo quý. Phân khúc đất nền cũng ghi nhận hơn 101.000 giao dịch, tăng hơn 16%.

Về giá bán, Bộ cho biết các tỉnh, thành có thông tin là nơi đặt cơ quan hành chính mới, mặt bằng giá đất bị đẩy lên cao. Ví dụ, tại Phú Thọ, một số khu dân cư, thậm chí cả khu đô thị bị bỏ hoang tại các phường Vân Phú, Trưng Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm được rao bán với giá đất tăng 20-30% so cùng kỳ năm trước. Tại Hải Phòng, đất nền tại Kiến Thụy, An Đông, Thủy Nguyên được chào giá tăng 15-20%.

Tương tự, ở phía Nam, giá bán đất nền một số khu vực thuộc Nhơn Trạch (Đồng Nai) tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so cùng kỳ năm 2024.

"Đà tăng về giá và lượng giao dịch đất nền có yếu tố đầu cơ, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường", Bộ Xây dựng đánh giá và cho biết cơ quan quản lý tại nhiều địa phương đã cảnh báo tình trạng trên đồng thời tăng cường kiểm soát, quản lý thị trường.

Theo ghi nhận của *VnExpress*, ngay đầu năm, bất động sản nhiều địa phương có thông tin sáp nhập, được đặt trung tâm hành chính có dấu hiệu nóng cục bộ. Giá bán đất nền tại

hiều nơi như TP Hưng Yên, huyện Văn Giang (Hưng Yên), TP Việt Trì, TP Ninh Bình, TP Bắc Giang... đã rục rịch tăng 5-15% so với cuối năm ngoái. Thậm chí nhiều chủ đất còn rao giá tăng hơn 30% để hưởng lợi từ "sóng" sáp nhập.

Tại khu vực phía Nam, mức độ quan tâm và giá bán của các khu vực như Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu hay Nhơn Trạch (Đồng Nai) cũng có xu hướng tăng nhanh. Dữ liệu của kênh Batdongsan cho thấy giá bán một số khu vực có dấu hiệu "nóng" khi leo thang 20-30% so với cuối năm ngoái.

Giá đất nhanh chóng hạ nhiệt sang đầu quý II, khi tin đồn không thành hiện thực ở một số địa phương. Điển hình như thị trường nhà đất Đồng Nai xuất hiện tình trạng bỏ cọc bởi nhà đầu tư không kịp xoay sở vốn dù đến hạn thanh toán.

Dữ liệu của công ty dịch vụ bất động sản DKRA Group cho thấy từ tháng 4, nhu cầu mua ở Nhơn Trạch, Long Thành bắt đầu hạ nhiệt 20-30%, đà tăng giá chững lại và xuất hiện tình trạng bỏ cọc bởi các địa phương này không sáp nhập về TP HCM như "tin đồn" trước đó.

Tình cảnh đầu tư thua lỗ theo "sóng" tin đồn từng được nhiều chuyên gia cảnh báo trước đó. Ông Phạm Đức Toàn, Tổng giám đốc Công ty EZ Property, cho biết chạy theo cơn "sốt đất" khiến nhà đầu tư dễ rơi vào cảnh mua cao bán thấp, thậm chí mất thanh khoản, chôn vốn nhiều năm.

Những khu vực từng được dự đoán là nơi "đón sóng" mạnh nhất có thời điểm phải giảm giá sâu để thanh khoản được. Không ít nhà đầu tư mạo hiểm dùng đòn bẩy để lao vào cơn sốt đất, sau đó chật vật "cắt lỗ" để nhanh chóng rút tiền về, không thì mất tài sản.

Tại cuộc họp với các bộ ngành mới đây, Phó thủ tướng Trần Hồng Hà cũng nhận xét thị trường bất động sản còn nhiều dấu hiệu bất ổn. Ông chỉ ra tốc độ tăng giá bất động sản ở Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới, trong khi khả năng tiếp cận nhà ở của người dân ngày càng giảm. Đây là thực trạng đáng lo ngại.

Phó thủ tướng cho rằng cần nghiên cứu đánh thuế với đất hoang hóa, dự án chậm triển khai. Tuy nhiên, ông lưu ý việc này cần phân biệt rõ nhu cầu ở thực với đầu cơ, nhằm tránh tình trạng đánh thuế trùng, ảnh hưởng tới người dân sử dụng nhà đất hợp pháp.

Bộ Xây dựng cho biết sẽ cùng các bộ, ngành nghiên cứu đề án thí điểm mô hình Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý. Giải pháp này được kỳ vọng tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch địa ốc.

Cơ quan này cũng kiến nghị Bộ Tài chính đề xuất chính sách thuế nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ, trong đó nghiên cứu phương án thu thuế phần chênh lệch giữa các lần giao dịch.

Nguồn:

<https://vnexpress.net/gia-dat-tang-nhanh-theo-tin-sap-nhap-co-yeu-to-dau-co-4888158.html>

<https://vnexpress.net/pho-thu-tuong-thi-truong-bat-dong-san-con-dau-hieu-bat-on-4886551.html>

b. Tổng quan thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

- UBND các huyện và thành phố thuộc tỉnh Bắc Giang năm 2023 đã tổ chức đấu giá rất nhiều khu đất thuộc các vị trí khác nhau với nhiều mức giá khác nhau đã tạo nên lượng cung rất lớn tại cùng một thời điểm, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến giá đất và kết quả trúng đấu giá thành công. Về mức giá khởi điểm đang được UBND thành phố và các huyện điều chỉnh thấp hơn so với mức trúng đấu giá năm 2022 từ 70% đến 80%, nhằm đưa giá đất dần tiệm cận giá trị thực trước khi bị các đối tượng đầu cơ đẩy giá ảo tạo nên

con sôt ảo suốt giai đoạn 2020 đến 2022 với mục tiêu để người dân có nhu cầu thực sự sẽ tiếp cận được giá đất phù hợp, chấm dứt chuỗi sóng ảo. Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang yêu cầu UBND các huyện, thành phố trong tỉnh tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản (BDS) trên địa bàn nhằm phát hiện, ngăn chặn, xử lý kịp thời các hoạt động làm giá, thổi giá BDS. Theo đó, UBND các huyện và thành phố trong tỉnh Bắc Giang tăng cường công tác kiểm tra, giám sát và có biện pháp quản lý, kiểm soát hoạt động môi giới BDS của các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động kinh doanh BDS trên địa bàn. Đồng thời, cơ quan chức năng xử lý nghiêm đối với các trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện môi giới, mua bán BDS không đúng theo quy định của pháp luật.

- Quý I năm 2023, Chủ tịch UBND tỉnh chỉ đạo tăng cường đấu giá quyền sử dụng đất và đạt kết quả như sau: Về đấu giá quyền sử dụng đất ở các huyện, thành phố: Quý I năm 2023, tổng số lô đưa ra đấu giá là 1.134 lô, tổng diện tích là 196.519m², tổng số tiền là 1.177.564.800.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá là tổng số lô đấu thành công là 557 lô đất, tổng số tiền là 473.157.053.899 đồng.

**** Theo báo cáo kết quả, tình hình công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh 06 tháng đầu năm 2023 của Ban cán sự Đảng UBND tỉnh Bắc Giang:***

- Đấu giá quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn là 43 cuộc; tổng số lô đất đưa ra đấu giá: 2.313 lô với tổng diện tích 253,761m²; đấu giá thành 986 lô (đạt tỷ lệ 42,6%); đấu giá không thành 1.327 lô (chiếm tỷ lệ 57,4%) với tổng số tiền giá khởi điểm là 3.019.157.646.000 đồng; tổng số tiền đấu giá thu được là 1.111.065.680.864 đồng.

- Nhìn chung 06 tháng đầu năm 2023, thị trường bất động sản có sự trầm lắng hơn so với năm 2021, 2022; do vậy công tác đấu giá tài sản quyền sử dụng đất trên địa bàn cũng gặp nhiều khó khăn, tỉ lệ đấu giá thành không cao (chỉ đạt 42,6% so với tổng số lô đất đưa ra đấu giá), chênh lệch giá trúng so với giá khởi điểm thấp.

- Tỷ lệ đấu giá thành ít xuất phát từ thị trường bất động sản trầm lắng, ít phát sinh giao dịch, nhu cầu thực tế của người dân thấp...

- Nhận thức, năng lực của một số đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá còn hạn chế, dẫn đến chưa thực hiện hết các quyền và nghĩa vụ của người có tài sản đấu giá theo quy định; còn bị động, phụ thuộc vào tổ chức đấu giá tài sản. Một số tổ chức đấu giá còn đề cao yếu tố lợi ích kinh tế từ các cuộc đấu giá hơn là việc chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật.

**** Theo báo cáo số 1678/SXD-QLN ngày 26/06/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Bắc Giang Báo cáo thực hiện việc công bố thông tin Quý II năm 2023 về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Bắc Giang:***

- Hiện nay trên địa bàn tỉnh có 13 dự án nhà ở xã hội đã phê duyệt Chủ trương đầu tư và lựa chọn xong nhà đầu tư đang triển khai thực hiện. Quý II năm 2023 không có dự án nhà ở xã hội nào được phê duyệt chủ trương đầu tư và lựa chọn nhà đầu tư.

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép xây dựng: 05 dự án.

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đã hoàn thành đầu tư xây dựng: Không có. - Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai đầu tư xây dựng, gồm:

+ Dự án phát triển nhà ở thương mại (07 dự án): 05 dự án đang thi công xây dựng, 02 dự án đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Dự án nhà ở xã hội (13 dự án): 01 dự án đã xây dựng xong nhà ở; 02 dự án đang xây dựng, 11 dự án đang lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi và thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

+ Dự án khu đô thị, khu dân mới: 126 dự án khu đô thị, khu dân mới đang triển khai (trong đó 08 dự án cơ bản hoàn thành; 24 dự án đang thi công xây dựng; 47 dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng; 47 dự án đang lên phương án BTGPMB và hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi để trình thẩm định theo quy định).

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Trong quý II năm 2023 có 01 dự án với số căn là 565 căn hộ chung cư.

- Có 819 lượng giao dịch kinh doanh bất động sản (trong đó bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 71 căn hộ; bất động sản đất nền là 748 lô).

- Đấu giá quyền sử dụng đất ở các huyện, thành phố năm 2023:

Căn cứ Báo cáo Kết quả thực Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững:

+ **Tháng 8 năm 2023**, tổng số lô đưa ra đấu giá là 891 lô, tổng diện tích là 97.389m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là 932.644.998.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là 533 lô đất, giá khởi điểm lô đấu thành công là 540.133.524.000 đồng; số tiền trúng đấu giá là 725.040.915.000 đồng. Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 59,8% số lô đưa ra đấu giá.

+ **Tháng 9 năm 2023**, tổng số lô đất đưa ra đấu giá là: 1.812 lô, tổng diện tích là: 188.247m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là: 2.305.655.230.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là: 1.077 lô đất, giá khởi điểm lô đấu thành công là: 1.349.489.919.000 đồng; số tiền trúng đấu giá là: 1.745.947.778.000 đồng. Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 59,4% số lô đưa ra đấu giá.

+ **Tháng 10 năm 2023**, tổng số lô đất đưa ra đấu giá là: 749 lô, tổng diện tích là: 88.866m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là: 955.773.264.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là: 294 lô đất, giá khởi điểm lô đấu thành công là: 351.251.901.000 đồng; số tiền trúng đấu giá là: 427.355.250.000 đồng. Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 39,3% số lô đưa ra đấu giá.

+ **Tháng 11 năm 2023**: Đấu giá quyền sử dụng đất ở các huyện, thành phố: Tháng 11/2023, tổng số lô đất đưa ra đấu giá là 523 lô, tổng diện tích là 58.571m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là 696.059.324.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là 301 lô đất, giá khởi điểm lô đấu thành công là 318.988.606.000 đồng; số tiền trúng đấu giá là 326.972.711.000 đồng. Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 57,55% số lô đưa ra đấu giá.

+ **Tháng 12 năm 2023:** Đấu giá quyền sử dụng đất ở các huyện, thành phố: Tháng 12/2023, tổng số lô đất đưa ra đấu giá là 313 lô, tổng diện tích là 35.691m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là 390.159.566.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là 95 lô đất, giá khởi điểm lô đấu thành công là 109.509.076.000 đồng; số tiền trúng đấu giá là 115.457.924.000 đồng. Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 30,35% số lô đưa ra đấu giá.

- **Đấu giá quyền sử dụng đất ở các huyện, thành phố nửa đầu năm 2024 (tham khảo thêm, quá thời gian giao đất (tháng 01/2024):**

+ **Tháng 4 năm 2024:** tổng số lô đất đưa ra đấu giá là 362 lô, tổng diện tích là 43.129m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là 190.340.792.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là 281 lô đất, số tiền trúng đấu giá là 352.005.411.000 đồng (có một số lô chưa hết hạn nộp tiền). Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 77,6% số lô đưa ra đấu giá.

+ **Tháng 05/2024:** tổng số lô đất đưa ra đấu giá là 281 lô, tổng diện tích là 32.834m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là 315.726.940.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là 267 lô đất, số tiền trúng đấu giá là 352.005.411.000 đồng. Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 95,02% số lô đưa ra đấu giá.

+ **Tháng 06/2024:** tổng số lô đất đưa ra đấu giá là 694 lô, tổng diện tích là 68.842m², tổng số tiền theo giá khởi điểm là 1.073.104.006.000 đồng; Kết quả trúng đấu giá: Tổng số lô đấu thành công là 566 lô đất, giá khởi điểm là 810.122.733.000 đồng; số tiền trúng đấu giá là 1.060.010.792.000 đồng (có một số lô chưa hết hạn nộp tiền). Tỷ lệ các lô trúng đấu giá thành công đạt 81,56% số lô đưa ra đấu giá.

***Công văn số 4445/SXD-QLN ngày 26/12/2024 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang V/v thực hiện công bố thông tin Quý IV/2024 và cả năm 2024 về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Bắc Giang:**

- **Đánh giá tình hình thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2024**

Tình hình chung của thị trường bất động sản:

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư: Quý IV không có dự án mới được chấp thuận. Cả năm 2024 có 09 dự án khu đô thị, khu dân cư.

- Số lượng dự án phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư: Quý IV có 01 dự án khu dân cư. Cả năm 2024 có 06 dự án khu đô thị, khu dân cư lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu.

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp giấy phép xây dựng: Quý IV có 02 dự án; cả năm 2024 có 13 dự án khu đô thị, khu dân cư (12 dự án khu đô thị, khu dân cư; 05 công trình thuộc 01 dự án nhà ở xã hội).

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai:

+ Dự án phát triển nhà ở thương mại (11 dự án): 06 dự án đã hoàn thành; 02 dự án đang thi công xây dựng, 03 dự án đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Dự án nhà ở xã hội (14 dự án): 03 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và 11 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân.

+ Hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 124 dự án khu đô thị, khu dân mới đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư) và lựa chọn được chủ đầu tư đang thực hiện đầu tư (trong đó: Có 18 dự án cơ bản hoàn thành; 31 dự án đang thi công xây dựng; 49 dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng; 26 dự án đang lên phương án BTGPMB và hoàn thiện hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi để trình thẩm định theo quy định).

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đã hoàn thành: Quý IV không có dự án bất động sản đã hoàn thành; cả năm 2024 có 07 dự án (03 hạng mục công trình thuộc 01 dự án nhà ở xã hội; 06 dự án khu đô thị, khu dân cư).

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Quý IV năm 2024 có 01 dự án (02 công trình thuộc dự án nhà ở xã hội). Cả năm 2024 có 03 dự án được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện giao dịch nhà ở hình thành trong tương lai (05 công trình thuộc dự án nhà ở xã hội và 02 dự án nhà ở thương mại). - Trên cơ sở báo cáo chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng tổng hợp số lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch quý IV năm 2024:

+ Căn hộ chung cư: 314 căn, tổng giá trị giao dịch: 534 tỷ đồng;

+ Nhà ở riêng lẻ: 40 căn, tổng giá trị giao dịch: 104 tỷ đồng;

+ Đất nền: 295 lô, tổng giá trị giao dịch: 581 tỷ đồng.

- Giá nhà ở xã hội; giá nhà ở riêng lẻ; giá căn hộ chung cư; giá đất nền; giá nhà ở riêng lẻ; giá cho thuê văn phòng; giá cho thuê mặt bằng thương mại; giá khách sạn; bất động sản công nghiệp: Số liệu báo cáo của

- Tồn kho bất động sản: Tồn kho của các căn hộ, lô đất nền là 1.116 căn hộ, lô đất nền (bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 387 căn hộ; bất động sản đất nền là 729 lô). Tồn kho của dự án nhà ở xã hội là 1.310 căn.

Khó khăn, vướng mắc:

- Thị trường bất động sản nói chung và tại tỉnh Bắc Giang nói riêng trầm lắng nên lượng giao dịch bất động sản của chủ đầu tư còn hạn chế.

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án bất động sản cơ bản đều gặp khó khăn vướng mắc, do một bộ phận người dân chưa hiểu rõ về quy định của pháp luật trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đòi hỏi bồi thường không đúng quy định, chưa nghiêm túc thực hiện, dẫn đến tiến độ triển khai thực hiện các dự án chậm.

- Hiện nay một số dự án kinh doanh bất động sản khó khăn về:

(1) quy trình, cơ sở xác định thời hạn cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền tại dự án phải hoàn thành việc xây dựng nhà ở trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm m khoản 1 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP;

(2) Khó khăn theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 9 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP, trường hợp chủ đầu tư đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đã bàn

giao toàn bộ phần hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý, khai thác và sử dụng (đã có Biên bản bàn giao giữa chủ đầu tư và UBND cấp huyện) thì có cần hợp đồng cung cấp các dịch vụ cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, xử lý nước thải không? Và ký hợp đồng với ai? Công ty Điện lực chỉ ký hợp đồng trực tiếp với người có nhu cầu sử dụng điện không ký hợp đồng bán điện với chủ đầu tư nên khó khăn trong việc ký hợp đồng cấp điện.

***Công văn số 421/SXD-OLN ngày 28/03/2025 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang báo cáo kết quả thực hiện việc công bố thông tin Quý I năm 2025 về nhà ở và thị trường bất động sản tỉnh Bắc Giang:**

Đánh giá tình hình thị trường bất động sản Quý I năm 2025:

Tình hình chung của thị trường bất động sản (Quý I năm 2025):

- Số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư: Không có.
- Số lượng dự án lựa chọn nhà đầu tư: Không có.
- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp giấy phép xây dựng: 09 dự án.

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai:

+ Dự án phát triển nhà ở thương mại (13 dự án): 06 dự án đã hoàn thành; 03 dự án đang thi công xây dựng, 01 dự án vừa được cấp giấy phép xây dựng chưa có thông báo khởi công xây dựng; 03 dự án đang lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

+ Dự án nhà ở xã hội (14 dự án): 03 dự án nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và 11 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân.

+ Hiện nay trên địa bàn toàn tỉnh có 128 dự án khu đô thị, khu dân mới đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư (hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư) và lựa chọn được chủ đầu tư đang thực hiện đầu tư (trong đó: Có 18 dự án cơ bản hoàn thành; 33 dự án đang thi công xây dựng; 49 dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng; 28 dự án đang lên phương án BTGPMB và hoàn thiện hồ sơ chuẩn bị đầu tư theo quy định).

- Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đã hoàn thành: Có 01 dự án Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô huyện Lục Nam.

- Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: Trong Quý I năm 2025, Sở Xây dựng thông báo 03 Dự án đủ điều kiện hình thành trong tương lai (01 dự án nhà ở xã hội và 02 dự án thương mại):

(1) 03 công trình (CT.3-3; CT.4-2; CT.4-3) thuộc dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân lô CT3, CT4 tại Khu đô thị mới thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (nay là thị xã Việt Yên);

(2) 58 căn nhà ở thuộc Dự án Khu đô thị mới Giáp Nguột - Trại Cầu, xã Đình Trì, thành phố Bắc Giang đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

(3) Toà nhà hỗn hợp 19 tầng thuộc Dự án Tổ hợp dịch vụ Thương mại và Nhà ở HH4.

- Lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyển nhượng:

Trên cơ sở báo cáo chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, Sở Xây dựng tổng hợp số lượng giao dịch và tổng giá trị giao dịch của Quý I năm 2025:

- + Căn hộ chung cư: 285 căn, tổng giá trị giao dịch là 257.137 triệu đồng;
- + Nhà ở riêng lẻ: 75 căn, tổng giá trị giao dịch là 1.040.623 triệu đồng;
- + Đất nền: 151 lô, tổng giá trị giao dịch là 377.700 triệu đồng.

- Giá nhà ở xã hội; giá nhà ở riêng lẻ; giá căn hộ chung cư; giá đất nền; giá nhà ở riêng lẻ; giá cho thuê văn phòng; giá cho thuê mặt bằng thương mại; giá khách sạn; bất động sản công nghiệp:

- Tồn kho bất động sản: Tổng tồn kho là 3.924 căn hộ và lô đất nền, trong đó: bất động sản căn hộ, nhà ở riêng lẻ là 2.489 căn hộ; bất động sản đất nền là 1.435 lô.

** Khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp:*

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng các dự án bất động sản cơ bản đều gặp khó khăn vướng mắc, do một bộ phận người dân chưa hiểu rõ về quy định của pháp luật trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đòi hỏi bồi thường không đúng quy định, chưa nghiêm túc thực hiện, dẫn đến tiến độ triển khai thực hiện các dự án chậm.

- Một số huyện, thị xã chưa chủ động, xử lý quyết liệt trong công tác BTGPMB, nhiều dự án diện tích đất GPMB còn rất nhỏ, tuy nhiên vẫn chưa hoàn thành GPMB để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án, phải xin gia hạn nhiều lần. Một số chủ đầu tư triển khai thực hiện còn chậm, chưa quyết liệt để đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, có những thời điểm dừng thi công; còn có dự án chủ đầu tư thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư chậm.

Mới đây, Chính phủ đã ban hành Nghị định 100/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Ngoài việc “gỡ khó” cho doanh nghiệp, việc sở hữu nhà ở xã hội cũng được nói lỏng hơn cho người dân có nhu cầu chính đáng.

Theo đó, các quy định mới vừa có hiệu lực đã có nhiều điểm gỡ khó và khuyến khích các doanh nghiệp phát triển dự án nhà ở xã hội (NOXH). Cụ thể tại Điều 83 của Luật Nhà ở 2023 đã đưa ra các quy định cụ thể hơn về việc bố trí đất để phát triển NOXH, khắc phục thực trạng thiếu quỹ đất để phát triển phân khúc này trong thời gian qua. Trong đó bổ sung quy định yêu cầu UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất dành để phát triển NOXH theo chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở cấp tỉnh đã được phê duyệt.

Nghị định 100 cũng quy định chi tiết hơn khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở 2023, hướng dẫn UBND cấp tỉnh quyết định việc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải dành một phần diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng NOXH hoặc bố trí quỹ đất NOXH ngoài phạm vi dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tại đô thị đó. Hoặc chủ đầu tư phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất để xây dựng NOXH tại các đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, căn cứ quy định của Chính phủ đảm bảo thuận lợi trong quá trình triển khai.

Quy trình thực hiện thủ tục đầu tư dự án NOXH cũng được rút gọn đáng kể, giúp nhà đầu tư tiết kiệm thời gian, chi phí thực hiện 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.

Ngoài ra, khoản 2 Điều 22 Nghị định 100 đã xác định chi tiết các thành phần cấu thành tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH. Là căn cứ để tính khoản lợi nhuận tối đa bằng 10% tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH theo Luật Nhà ở 2023. Đồng thời, chủ đầu tư dự án còn có thể có thêm khoản lợi nhuận từ phần

diện tích công trình kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà ở thương mại - chiếm tối đa 20% tổng diện tích đất ở trong dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Đối với việc lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng NOXH thông qua hình thức đấu thầu, Khoản 5 Điều 21 Nghị định 100 cũng đã quy định rõ ràng tiêu chuẩn đánh giá về năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng NOXH.

Bên cạnh các quy định khuyến khích đầu tư vào lĩnh vực NOXH, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP cũng đã quy định chi tiết những điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH theo hướng nới lỏng hơn cho những người có nhu cầu chính đáng tiếp cận loại hình.

Theo đó, đối với điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH, Khoản 1 Điều 29, Nghị định 100 quy định, trường hợp chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình được xác định khi đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Nhà ở và vợ hoặc chồng của đối tượng đó (nếu có) không có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có dự án NOXH đó tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký mua, thuê mua.

Ngoài ra, Luật mới đã tháo gỡ các quy định gây khó khăn cho cả cơ quan quản lý Nhà nước và người dân như thuật ngữ “chưa có nhà ở thuộc sở hữu của hộ gia đình” hay giới hạn quyền sở hữu nhà ở tại địa phương cấp tỉnh nơi có dự án.

Đặc biệt, ông Nguyễn Hoàng Nam, thành viên Tổ công tác Nghiên cứu thị trường của Hội môi giới BĐS Việt Nam (VARIS nhận định, theo Luật mới, các chủ đầu tư NOXH không còn phải bắt buộc dành ra 20% phần diện tích để cho thuê, sau 5 năm mới được bán. Điều này giúp “cởi trói” rất lớn do đơn giá cho thuê, hiện được công khai trên các cổng thông tin, nhưng vẫn đắt hơn mặt bằng giá người dân tự cho thuê, chưa kể thủ tục pháp lý rất phức tạp. Việc mua bán hay cho thuê nên để thị trường tự quyết định.

Nguồn: <https://www.congluan.vn/nhieu-vuong-mac-cua-thi-truong-nha-o-xa-hoi-se-duoc-thao-go-nho-nghi-dinh-100-post306171.html>

Từ năm 2021 đến nay, trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã và đang triển khai 14 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân và đối tượng thu nhập thấp, với tổng quy mô sử dụng đất 60,56 ha; tổng mức đầu tư khoảng trên 19.794 tỷ đồng.

Đến nay, có 2 dự án nhà ở xã hội hoàn thành và 1 dự án có công trình nhà ở hoàn thành, với tổng số 3.778 căn hộ. 12 dự án đang đầu tư xây dựng; trong đó 4 dự án đang thi công với tổng số căn hộ dự kiến hoàn thành là 7.534 căn; 8 dự án đang giải phóng mặt bằng, thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất, môi trường, phòng cháy, xây dựng.

Tổng số căn hộ dự kiến hình thành của 14 dự án đến hết năm 2025 khoảng 28.015 căn hộ, đáp ứng mục tiêu đến năm 2025 giải quyết khoảng 80% số công nhân có nhu cầu về nhà ở tại các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

Nguồn: <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1184/81040/bac-giang-huy-dong-cac-nguon-luc-phan-trien-nha-o-xa-hoi.aspx>

*** Tổng quan dự án khu đô thị, khu dân cư đang triển khai trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và dự kiến cho giai đoạn 2021-2025:**

Theo báo cáo của Sở Xây dựng, tính đến tháng 3/2023 trên địa bàn tỉnh có 145 dự án khu đô thị, khu dân cư mới đã lựa chọn chủ đầu tư; trong đó 64 dự án khu đô thị, khu dân cư đang triển khai. Năm 2022, các dự án nhìn chung triển khai đồng bộ, một số dự

án đã khởi công và được đẩy nhanh tiến độ; những dự án còn lại đang triển khai các bước chuẩn bị đầu tư, bồi thường giải phóng mặt bằng. Tổng số có thêm 10 dự án khu đô thị, khu dân cư mới hoàn thành so cuối năm 2021; 7 dự án cơ bản hoàn thành; 12 dự án khởi công xây dựng.

Dự kiến cho cả giai đoạn 2021-2025, tỉnh Bắc Giang triển khai 806 dự án phát triển nhà ở. Tổng diện tích sàn nhà ở phần đầu hoàn thành giai đoạn 2021-2025 khoảng 17.600.000m² sàn, gồm: diện tích sàn nhà ở thương mại dự kiến hoàn thành 7.300.000m² sàn; diện tích sàn nhà ở xã hội 7.600.000m²; diện tích sàn nhà ở dân tự xây 2.700.000m².

*** Đối với loại hình nhà ở căn hộ chung cư thuộc các dự án hỗn hợp cao tầng, NOXH đang triển khai trên địa bàn tỉnh Bắc Giang và dự kiến cho giai đoạn tới:**

Căn hộ chung cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ. Hiện nay các dự án bất động sản thường được xây dựng có quy mô lớn, các chung cư được đồng bộ hóa với các sở hạ tầng khác như siêu thị, nhà hàng, cafe, khu vui chơi, bệnh viện, trường học... Điều này rất thuận tiện và đem lại nhiều tiện ích hơn trong cuộc sống, tạo một môi trường sống đa năng, vô cùng tiện ích.

Hầu hết tất cả các chung cư hiện nay đều có những tiện ích đi kèm như không gian xanh bên trong chung cư, hồ bơi, phòng tập gym, siêu thị,... Thậm chí những chung cư cao cấp còn xây dựng một hệ sinh thái riêng với trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại,... để đảm bảo môi trường sinh hoạt của cư dân đạt trải nghiệm tốt nhất.

Do nhà đất hiện nay có giá trị rất cao, khiến một lượng không nhỏ người dân lựa chọn căn hộ chung cư để phù hợp với khả năng tài chính của gia đình. Ngoài ra khi sống trong các khu chung cư dù lớn hay nhỏ thì tình hình an ninh vẫn luôn được thắt chặt và đảm bảo. Căn hộ chung cư luôn có đội ngũ bảo vệ thường xuyên đi kiểm tra 24/24 giờ.

Kể từ khi thị trường bắt đầu lao dốc vào cuối năm 2022, chung cư trở thành điểm đến của dòng tiền đầu tư vì đáp ứng nhu cầu ở thực rất lớn, tạo dòng tiền cho thuê. Cùng đó, nhiều kênh tài chính thời gian qua có diễn biến bấp bênh càng thúc đẩy dòng tiền dịch chuyển vào phân khúc an toàn, thanh khoản tốt như chung cư.

Thành phố Bắc Giang là nơi đầu tiên trong địa bàn tỉnh xây dựng các tòa chung cư cao tầng để đáp ứng nhu cầu ăn ở của người dân, các tòa chung cư được phân bố toàn thành phố đã đổ ra thị trường một lượng lớn căn hộ bán và cho thuê.

Ngoài ra với chính sách vay vốn và hỗ trợ giá khi thanh toán theo đợt, tặng quà cho khách hàng khi mua căn hộ cũng đã tạo ra sức hút của một lượng khách hàng vào phân khúc căn hộ.

Tuy nhiên, tỉnh Bắc Giang nói chung và thành phố Bắc Giang nói riêng do quỹ đất còn tương đối nhiều, các khu đô thị, khu dân cư mới được hình thành với hạ tầng hoàn chỉnh hiện đại, văn minh vẫn là thị phần được người dân chú trọng nhiều hơn. Thêm vào đó thói quen sống nhiều đời của người dân vẫn là đất nền, và nhà có không gian thoáng rộng, quan điểm mất giá theo thời gian của căn hộ chung cư khiến thị trường bán và cho thuê căn hộ chưa thực sự phát triển mạnh mẽ.

****Hiện nay trên địa bàn thành phố Bắc Giang đang có nhiều dự án chung cư hỗn hợp cao tầng được đầu tư đồng bộ, quy mô đa dạng, thiết kế hiện đại mở bán căn hộ đa dạng về loại hình, diện tích và mức giá như:***

- + Toà Chung cư Saigontel Central Park cao 19 tầng, đường Nguyễn Văn Cừ;
- + Tòa nhà Tiến Bộ Green City cao 22 tầng, khu dân cư đường Xương Giang;
- + Tòa nhà Aqua Park đường Nguyễn Văn Cừ, cao 29 tầng;
- + Tòa nhà Areca Garden Bách Việt nằm trong khu đô thị mới Bách Việt Lake Garden cao 22 tầng;
- + Toà Diamond Hill (tháp A và tháp B) cao 18 tầng và 25 tầng tại Khu dân cư số 2, đường Hoàng Quốc Việt, phường Xương Giang;
- + Toà Chung cư Vinhomes Sky Park Bắc Giang Số 43 đường Ngô Gia Tự, phường Trần Phú, thành phố Bắc Giang với 27 tầng nổi và 2 tầng hầm.

Mức giá bán đa dạng từ 18 triệu đồng/m² đến trên 30 triệu đồng/m² tùy thuộc vào loại hình căn hộ, vị trí căn hộ, vị trí toà nhà, tiện ích công cộng, chất lượng công trình, mức độ đầu tư hoàn thiện trang thiết bị bàn giao.....

**** Ngoài ra trên địa bàn thành phố Bắc Giang (nay là phường Bắc Giang) có vị trí gần dự án cần thẩm định đã phê duyệt nhiều dự án chung cư đang hoặc chuẩn bị được đưa ra thị trường ví dụ như:***

- + Khu đô thị hỗn hợp, giải trí cao cấp tại khu đô thị phía Nam thuộc xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang gồm 04 toà cao 29 tầng nổi;
- + Hai toà hỗn hợp cao 09 tầng thuộc dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên;
- + Chung cư thương mại cao 09 tầng thuộc dự án Khu đô thị mới cạnh Trường Tiểu học Tân Mỹ, thành phố Bắc Giang;
- + Công trình hỗn hợp cao 19 tầng thuộc dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại và nhà ở HH4 - Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- + Tòa nhà hỗn hợp cao tầng tại lô đất ký hiệu HH trong dự án Khu đô thị mới HH3, thuộc Khu đô thị mới phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- + Công trình 03 toà hỗn hợp cao tầng cao 30 tầng và 02 tầng hầm thuộc dự án Khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở cao tầng II-HH11, thuộc phân khu số 2, thành phố Bắc Giang;
- + Công trình nhà ở hỗn hợp, thương mại cao tầng tại các lô đất có ký hiệu C-HH-01 và C-HH-02 với 01 tầng hầm và 28 tầng nổi thuộc Khu số 1, 2 và 6, 7 tại phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- + Công trình chung cư cao tầng A-HH 3; A-HH 4; A-HH 5; A-HH 6 cao 10 tầng thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại số 1 thuộc phố đi bộ, Khu đô thị phía nam thành phố Bắc Giang;
- + Công trình nhà ở hỗn hợp thương mại 25 tầng nổi, 03 tầng hầm tại vị trí lô đất ký hiệu HH-OCT3; và 04 công trình nhà ở thương mại cao 15 tầng nổi và 02 tầng hầm tại các lô đất ký hiệu OCT-01, OCT-02, OCT-03, OCT-04 thuộc Khu đô thị số 19, phân

Khu số 2 thành phố Bắc Giang;

+ Công trình chung cư trên 02 lô đất CTH-01 và CTH-02, quy mô tầng cao 29 tầng nổi, 01 tầng hầm thuộc Khu đô thị phía Tây Nam, thành phố Bắc Giang.

+ Dự án tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô CT3 cao 25 tầng và 02 tầng hầm thuộc Khu dân cư đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang.

Và nhiều công trình chung cư hỗn hợp cao tầng khác đã được phê duyệt;

****Đối với dự án Nhà ở xã hội dành cho công nhân và người thu nhập thấp:***

Tính từ năm 2011 đến nay, tỉnh Bắc Giang có 14 dự án nhà ở xã hội (NOXH) đã có chủ trương đầu tư và đang triển khai xây dựng, với tổng diện tích đất khoảng 96,9 ha, tổng diện tích sàn khoảng 1.399.011 m², với khoảng 30.668 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 94.203 người.

Cụ thể, có 11 dự án NOXH dành cho công nhân với tổng diện tích đất khoảng 57,8 ha, tổng diện tích sàn khoảng 1.262.245 m², với khoảng 27.792 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 89.444 người. Trong đó, 1 dự án đã hoàn thành và 10 dự án đã lựa chọn nhà đầu tư để triển khai xây dựng với diện tích đất khoảng 52 ha.

Số dự án NOXH dành cho người thu nhập thấp là 3 dự án với tổng diện tích đất khoảng 2,3 ha, tổng diện tích sàn khoảng 101.544 m², với khoảng 1.861 căn hộ, đáp ứng nhu cầu ở cho khoảng 4.759 người; trong đó có 2 dự án đã hoàn thành với diện tích 1,06 ha và 1 dự án đang triển khai lựa chọn nhà đầu tư để xây dựng với diện tích đất khoảng 1,21 ha.

Mục tiêu trong giai đoạn 2021-2025, địa phương này thu hút đầu tư xây dựng hoàn thành 14 dự án. Trong đó, 9 dự án NOXH dành cho công nhân và 5 dự án NOXH dành cho người thu nhập thấp, tổng diện tích sàn NOXH tăng thêm 1.408.659 m², số căn hộ tăng thêm 27.741 căn.

Giai đoạn 2026-2030, dự kiến triển khai thêm 22 dự án (10 dự án NOXH dành cho công nhân và 12 dự án NOXH dành cho người thu nhập thấp).

=> Có thể thấy đối với địa phương thuộc tỉnh trung du Bắc bộ như tỉnh Bắc Giang trong giai đoạn ngắn đã quy hoạch, phát triển rất nhiều dự án khu đô thị, khu dân cư, khu nhà ở, dự án cao tầng, dự án nhà ở xã hội... chưa kể đến rất nhiều khu đấu giá do huyện, thành phố đứng ra đầu tư và tổ chức đấu giá, đã tạo nên nguồn cung cực lớn và đa dạng phong phú vào thị trường bất động sản. Do vậy không thể rơi vào tình trạng khan hiếm sản phẩm dẫn đến tăng giá bán đột biến.

Gần đây tại một số khu vực trên địa bàn tỉnh xuất hiện tình trạng 'sốt ảo' bất động sản khi nhiều người thường xuyên tập trung, liên tục tìm hiểu, cung cấp thông tin, thực hiện các giao dịch mua bán nhà, đất trong thời gian ngắn. Nguyên nhân của tình trạng này là do một số nhà đầu tư, người môi giới bất động sản lợi dụng các thông tin liên

quan đến việc chia tách, sáp nhập đơn vị hành chính để tung tin đồn, cố tình đẩy giá bất động sản lên cao không đúng bản chất thị trường; lôi kéo người dân tham gia xác lập các hợp đồng góp vốn, mua bán trái quy định; thậm chí có biểu hiện xuất hiện hành vi dàn cảnh giao dịch, mua đi bán lại với chênh lệch lớn nhằm lừa dối người mua, tạo tâm lý thu lợi cao, nhanh chóng và dễ dàng; một số chủ đầu tư có dấu hiệu huy động vốn không đúng pháp luật và sử dụng nhiều hình thức bán sản phẩm bất động sản khi chưa đủ điều kiện ... Những hành vi này làm nhiễu loạn và méo mó thị trường bất động sản, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho người mua có nhu cầu thực sự, có nguy cơ làm phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện, gây mất ổn định an ninh trật tự, an toàn xã hội địa phương.

UBND tỉnh Bắc Giang ban hành công văn số 1683/UBND-KTN ngày 26/03/2025 V/v chấn chỉnh và triển khai các biện pháp kiểm soát ổn định, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Bắc Giang:

“Để chấn chỉnh tình trạng trên, tăng cường hơn nữa công tác quản lý nhà nước về thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu:

1. Sở Xây dựng chủ trì:

- Thiết lập ngay các đường dây nóng tiếp nhận phản ánh và triển khai đợt cao điểm kiểm tra, xử lý vi phạm về kinh doanh bất động sản; ngay khi tiếp nhận phản ánh của tổ chức, cá nhân trên mạng xã hội hoặc các phương tiện thông tin đại chúng về các hành vi, giao dịch bất động sản có dấu hiệu vi phạm pháp luật, đẩy giá, lừa dối thị trường (kể cả các trường hợp qua nắm bắt, theo dõi phát hiện thông tin trên mạng xã hội), Sở Xây dựng phải tổ chức kiểm tra kịp thời và xử lý nghiêm theo thẩm quyền; nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự thì chuyển ngay đến cơ quan công an để điều tra theo quy định.

- Đăng tải, công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, fanpage của Sở và UBND tỉnh về danh sách các chủ đầu tư, các dự án bất động sản, các sàn giao dịch đủ điều kiện để người dân tường minh khi tìm hiểu thông tin và quyết định thực hiện các giao dịch (yêu cầu cung cấp thông tin chi tiết, cụ thể dự án nào đã đến bước được huy động vốn, dự án nào đủ điều kiện chuyển nhượng...).

- Phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Khu vực 5 tổ chức kiểm tra theo chức năng, nhiệm vụ về việc thực hiện Luật phòng chống rửa tiền đối với một số chủ đầu tư và sàn kinh doanh bất động sản trên địa bàn tỉnh (hoàn thành kiểm tra một số tổ chức trong tháng 4/2025).

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Chi cục Thuế khu vực VI rà soát, đối chiếu thông tin để kiểm tra việc thực hiện các quy định pháp luật của nhà nước về đăng ký kinh doanh tại tỉnh Bắc Giang đối với các chủ đầu tư, các sàn giao dịch bất động sản; kịp thời xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo quy định của pháp luật.

3. Công an tỉnh chỉ đạo các đơn vị nghiệp vụ, lực lượng công an cấp xã tăng cường nắm bắt tình hình, kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp

luật trong kinh doanh bất động sản, nhất là các hành vi đưa tin lên các ứng dụng mạng xã hội không đúng sự thật, cấu kết nhằm thao túng thị trường bất động sản để trục lợi.

4. UBND các huyện, thị xã, thành phố: Chỉ đạo cơ quan chuyên môn, UBND các xã, phường, thị trấn tăng cường nắm tình hình, chủ động kiểm tra, kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, văn phòng tư vấn dịch vụ bất động sản, cá nhân hoạt động môi giới bất động sản trên địa bàn. Đặc biệt cần kiểm soát chặt chẽ, xử lý nghiêm trường hợp kinh doanh bất động sản không đúng quy định, thiếu hồ sơ pháp lý, không đủ điều kiện kinh doanh. Trường hợp cần thiết có thể đặt biển thông tin tại các dự án mà bên môi giới, nhà đầu tư, người dân thường xuyên tập trung đông người để cảnh báo.

5. Hiệp hội Bất động sản tỉnh: Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn các hội viên là chủ đầu tư dự án bất động sản, các sàn giao dịch bất động sản và đội ngũ môi giới bất động sản trong việc kinh doanh bất động sản đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, công khai, minh bạch và ngăn chặn hiện tượng tung tin giả, đầu cơ trục lợi bất hợp pháp. 6. Đề nghị các tổ chức, cá nhân khi phát hiện hành vi môi giới bất động sản trái phép, hành vi trốn thuế trong giao dịch bất động sản, các biểu hiện mua đi bán lại nhiều lần một hoặc một vài bất động sản trong thời gian ngắn hoặc có bằng chứng về việc ký kết hợp đồng huy động vốn, mua bán bất động sản giữa khách hàng và chủ đầu tư dự án không đúng quy định cần thông báo ngay cho các cơ quan chức năng (Sở Xây dựng, Công an tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố nơi có hành vi trái pháp luật) để xem xét, xử lý theo quy định”.

c. Tổng quan thị trường bất động sản trên địa bàn thị xã Việt Yên (trước khi giải thể):

**Tổng quan chung tình hình kinh tế - xã hội:*

Tại báo cáo kết quả phát triển kinh tế - xã hội số 1228/BC-UBND ngày 23/11/2024 của UBND thị xã Việt Yên:

Năm 2024 là năm tăng tốc, bứt phá, có ý nghĩa rất quan trọng trong thực hiện thành công mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội giai đoạn 2021-2025. Bên cạnh những thuận lợi cơ bản nhưng cũng không ít khó khăn, thách thức (tình hình thế giới biến động phức tạp, xung đột Nga - Ucraina; bất ổn thị trường tài chính, bất động sản; lạm phát, giá cả nguyên vật liệu tăng cao, thiên tai, bão lũ...). Thị ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân thị xã đã tập trung lãnh đạo, chỉ đạo triển khai quyết liệt, hiệu quả, đồng bộ các chủ trương, chỉ đạo của Tỉnh ủy, UBND tỉnh; bám sát thực tiễn, tập trung xử lý những vấn đề tồn đọng kéo dài và kịp thời giải quyết những vấn đề mới phát sinh; quyết liệt chỉ đạo công tác thu ngân sách, khai thác tối đa các nguồn thu, tiết giảm nhiệm vụ chi để tập trung nguồn lực cho phát triển kinh tế - xã hội; đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công; tập trung giải quyết các khó khăn vướng mắc, hỗ trợ doanh nghiệp, tích cực triển khai các hoạt động thu hút đầu tư; phát triển toàn diện các lĩnh vực văn hoá, giáo dục, y tế, bảo đảm an sinh

xã hội, nâng cao đời sống nhân dân; củng cố quốc phòng, quân sự địa phương, giữ vững an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội... Với quyết tâm cao của cả hệ thống chính trị, huy động sự vào cuộc của các cấp, các ngành, sự đồng thuận, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp, tình hình kinh tế - xã hội của thị xã cơ bản ổn định và đạt được một số kết quả tích cực trên các lĩnh vực.

Tốc độ tăng trưởng GTSX năm 2024 ước đạt 29,7% (dẫn đầu các huyện, thành phố, thị xã trong toàn tỉnh). Công nghiệp - xây dựng tốc độ tăng trưởng đạt 29,7%; nông lâm nghiệp - thủy sản tăng trưởng đạt (-4%); dịch vụ tăng trưởng đạt 20,9%. Cơ cấu giá trị sản xuất Công nghiệp - xây dựng đạt 98,5%, đạt 100% Nghị quyết 28/NQ-HĐND thị xã (Sau đây viết tắt là NQ28); Nông lâm nghiệp - thủy sản chiếm 0,5% đạt 100% NQ28; dịch vụ chiếm 1%, đạt 90,9% NQ28; tổng vốn đầu tư toàn xã hội năm 2024 đạt 14.760 tỷ đồng, bằng 84,3% NQ28.

Đến nay, toàn thị xã hiện có 11 KCN quy hoạch với tổng diện tích 1.888 ha, 4 KCN đã đi vào hoạt động (Đình Trám 127 ha, tỷ lệ lấp đầy 100%; Quang Châu 516 ha, tỷ lệ lấp đầy 93,5%; Vân Trung 351 ha, tỷ lệ lấp đầy gần 100%; Việt Hàn giai đoạn 1 là 50 ha, tỷ lệ lấp đầy 100%); có 9 CCN quy hoạch với diện tích 463ha1, đã thành lập 6 CCN với diện tích 204,7ha, có 4 CCN đã đi vào hoạt động với diện tích 86 ha, tỷ lệ lấp đầy bình quân số CCN hoạt động là 80% (tỷ lệ lấp đầy bình quân số CCN thành lập là 46,6%). Đang tập trung cao GPMB KCN Việt Hàn mở rộng 148 ha để bổ sung quỹ đất sạch thu hút đầu tư (đã kê khai, quy chủ 140 ha). Giá trị sản xuất ngành công nghiệp đạt 460.308 tỷ đồng, đạt 130% so với cùng kỳ và 108% NQ28, chiếm 69,9% tổng giá trị sản xuất toàn tỉnh. Trong năm, thu hút đầu tư 35 dự án, trong đó có 8 dự án đầu tư trong nước (DDI) với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt 3.038 tỷ VNĐ và 27 dự án có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt 199,3 triệu USD. Cấp điều chỉnh cho 144 dự án (134 dự án FDI và 10 dự án DDI), trong đó có 31 dự án tăng vốn với số vốn tăng thêm đạt 510 triệu USD và 364,75 tỷ đồng.

Duy trì đẩy mạnh hoạt động xây dựng các công trình, dự án, khu dân cư, điểm nhân đô thị; do ảnh hưởng của thiên tai, bão lụt, nên các hoạt động xây dựng công trình, dự án trên địa bàn tạm ngừng trong khoảng thời gian bị lũ lụt; tiến độ xây dựng một số công trình, dự án chậm; giá trị sản xuất ngành xây dựng sụt giảm so với cùng kỳ, kết quả: giá trị sản xuất ngành xây dựng đạt 4.427 tỷ đồng, bằng 95,6% so với cùng kỳ năm 2023.

**Tổng quan thị trường bất động sản:*

*** Năm 2022 UBND huyện Việt Yên tổ chức 19 phiên đấu giá, cụ thể như sau:**

Stt	Tên dự án	Phiên đấu giá	Quyết định phê duyệt giá khởi điểm					Kết quả trúng đấu giá			Theo dõi các lô bỏ cọc	
		Ngày đấu giá	Số		Số lô	Diện tích (m2)	Số tiền (đồng)	Số lô	Diện tích (m2)	Số tiền (đồng)	Số lô	Số tiền cọc (đồng)
A	C	E	F	G	I	K	L	1	2	3	12	13
III	Năm 2022	0			814	86.428		814	86.428		131	
1	KDC Dục Quang (Dãy LK2, KDC Dục Quang, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	1/22/2022			2	212	2.545.200.000	2	212	3.198.000.000		
2	Dãy NO5, NO6, NO11, NO12, NO13, NO16, KDC Nguyễn Thế Nho, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.	3/20/2022			80	8.097	97.829.760.000	80	8.097	175.081.601.215	3	570.000.000
3	KDC Hồ Công Dự (Đợt 1)	4/29/2022			69	6.764	100.739.136.000	69	6.764	230.377.006.899	34	6.800.000.000
4	KDC Hồ Công Dự (Đợt 2)	5/14/2022			94	8.316	110.122.320.000	94	8.316	265.117.143.000	22	4.400.000.000
5	KDC Hồ Công Dự, Nguyễn Thế Nho	09/10/2022			58	5.458,4	78.274.800.000	58	5.458	127.167.736.500	15	3.225.000.000
6	KDC Xuân Lạn (KDC thôn Xuân Lạn, xã Hương Mai, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	1/22/2022			1	125	875.000.000	1	125	1.606.900.000		
7	KDC Yên Ninh (Dãy LK11, KDC thôn Yên Ninh (Đồng Nội), thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	1/22/2022			1	151	4.524.000.000	1	151	7.512.345.000		
8	KDC Bắc Quang Châu (Dãy NO9 & BT12 KDC Bắc Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	4/3/2022			8	700	16.000.000.000	8	700	20.513.900.000		
9	KDC Đồng Vân (Dãy NO2&4&5, KDC Đồng Vân, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	4/3/2022			67	6.686	146.364.000.000	67	6.686	225.668.912.000	28	5.700.000.000
10	KDC Bắc Quang Châu, Đồng Vân	10/09/2022			32	3.232,5	65.704.000.000	32	3.232,5	74.564.200.000	5	1.500.000.000
11	KDC Bắc Quang Châu, Đồng Vân	09/10/2022			29	2.659,0	60.611.200.000	29	2.659	72.931.298.000	7	2.100.000.000
12	KDC Thượng Phúc (Dãy LK1 & LK4, Khu dân cư Thượng Phúc, xã Tăng Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	1/22/2022			11	1.163	21.360.000.000	11	1.163	30.938.546.000		
13	KDC Sơn Quang (Dãy LK1&2&3&6&9, KDC Sơn Quang, Tân Sơn, xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	1/22/2022			1	96	1.152.000.000	1	96	1.162.000.000		
14	Dãy LK1&2&3&6&9, KDC thôn Sơn Quang, Tân Sơn, xã Trung Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	7/2/2022			119	15.154	178.342.991.200	119	15.154	227.665.547.500	7	2.000.000.000
15	KDC Thôn Sơn Hải	10/09/2022			25	6.508,5	44.245.500.000	25	6.508,5	50.368.600.000		
16	KDC Thôn Kép (Dãy LK2&3&10, KDC thôn Kép, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	1/22/2022			35	3.370	67.492.000.000	35	3.370	73.784.475.000	2	300.000.000

17	KDC Thôn Kép (Dãy LK2&3&10, KDC thôn Kép, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	4/3/2022		21	2.324	45.221.700.000	21	2.324	47.606.228.000	3	900.000.000
18	KDC Thôn Kép (Dãy LK1&2&4&5&8&9&10, KDC thôn Kép, xã Việt Tiến, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang)	5/14/2022		158	15.157	269.081.885.200	158	15.157	307.691.911.000	5	1.400.000.000
19	KDC Thôn Kép	10/09/2022		3	255,0	4.016.250.000	3	255	4.059.000.000		

*** Năm 2023 UBND huyện Việt Yên tổ chức các phiên đấu giá QSD đất ở, cụ thể như sau:**

BIỂU TỔNG HỢP KẾT QUẢ TRÚNG ĐẦU GIÁ THÀNH CÔNG TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN VIỆT YÊN										
<i>Tính đến ngày 31/12/2023</i>										
STT	Tên dự án	Phiên đấu giá ngày, tháng, năm	Giá khởi điểm			Kết quả trúng đấu giá			Số tiền tăng giá so với khởi điểm	
			Số lô	Diện tích (m ²)	Số tiền (đồng)	Số lô	Diện tích (m ²)	Số tiền (đồng)	Số tiền tăng giá so với khởi điểm (đồng)	Tỷ lệ % tăng so với khởi điểm (%)
1	2	3	4	5	6	9	10	11	12	13
1	I. Khu dân cư đường Hồ công dự nổi dài (Khu 1) Dãy LK8, LK9, LK10	2/26/2023	38	3.549,2	50.498.800.000	38	3.549,2	68.242.569.000	17.743.769.000	35%
	KDC thôn kim sơn xã Thượng lan	2/26/2023	10	996,8	7.655.900.000	10	966,8	9.113.980.000	1.458.080.000	19%
	KDC Thôn Sơn Quang, tân sơn xã trung Sơn	2/26/2023	2	180	2.311.200.000	2	180	2.498.000.000	186.800.000	8%
2	Khu dân cư đường vành đai IV, thôn Nội Ninh, xã Ninh Sơn	4/23/2023	37	4.008,9	75.032.060.000	37	4.008,9	94.079.335.800	19.047.275.800	25%
3	KDC Thôn kiểu Bích động (từ dãy LK1111 đến LK 114)	7/22/2023	53	4.446,90	47.849.316.200	53	4.446,90	63.815.573.000	15.966.256.800	33%

	Khu dân cư đường vành đai IV, thôn Nội Ninh, xã Ninh Sơn	7/22/2023	1	106,30	2.444.900.000	1	106,30	2.900.000.000	455.100.000	19%
4	KDC Đường dương quốc cơ (dãy LK3)	7/25/2023	38	3.981	40.940.000.000	38	3.981	43.755.718.680	2.815.718.680	7%
	KDC Đường dương quốc cơ (dãy LK5)	7/25/2023	5	500,0	5.600.000.000	5	500,0	5.867.358.000	267.358.000	5%
5	KDC tổ dân phố Kiều thị trấn Bích Động (Dãy LK107, LK 108, LK 109, LK 110)	7/29/2023	56	4.614,0	50.800.589.000	56	4.614,0	78.978.272.000	28.177.683.000	55%
6	KDC Đường dương quốc cơ (dãy LK4)	8/5/2023	49	5.110,6	54.260.160.000	49	5.110,6	66.311.444.000	12.051.284.000	22%
7	KDC Đường dương quốc cơ (dãy LK1)	8/19/2023	46	4.708,5	52.148.200.000	46	4.708,5	67.135.771.999	14.987.571.999	29%
	KDC tổ dân phố Kiều thị trấn Bích Động (Dãy LK85, LK 86,LK 87, LK 88)		34	2.618,0	27.148.660.000	34	2.618,0	44.961.316.000	17.812.656.000	66%
8	KDC tổ dân phố Kiều thị trấn Bích Động (Dãy LK73 LK 74,LK 77, LK 78, LK 79, LK 80)	8/26/2023	45	6.765,0	41.726.025.000	45	6.765,0	72.823.682.000	31.097.657.000	75%
	I. Khu dân cư đường Hồ công dự nối dài Dãy LK3, LK4, LK6,LK 7		13	2.160,0	15.852.000.000	13	2.160,0	25.809.496.000	9.957.496.000	63%
	I. Khu dân cư đường Hồ công dự nối dài (Khu 1) Dãy LK10		4	562,6	7.876.400.000	4	563	9.398.716.000	1.522.316.000	19%
9	KDC Đường dương quốc cơ (dãy LK2)	8/31/2023	43	4.478,0	50.229.920.000	43	4.478	67.804.000.000	17.574.080.000	35%

	KDC tổ dân phố Kiều thị trấn Bích Động (Dãy LK75 LK 76)		22	2722,5	20.300.775.000	22	2722,5	37.280.944.000	16.980.169.000	84%
10	KDC Thượng Phúc xã Tăng Tiến	9/9/2023	38	4052,7	55.988.700.000	38	4052,7	66.979.531.000	10.990.831.000	20%
11	KDC dọc tuyến đường Yên Ninh (đợt 1)	9/27/2023	57	5014,3	87.887.472.000	57	5014,3	153.419.800.000	65.532.328.000	75%
12	KDC mới dọc tuyến đường Yên Ninh LK9, LK 13	10/31/2023	35	3027,9	49.702.500.000	35	3027,9	88.039.668.000	38.337.168.000	77%
	KDC đường Dương Quốc cơ (LK1, LK3, LK4, LK5)	10/30/2023	16	1978,6	23.572.560.000	16	1978,6	28.528.760.000	4.956.200.000	21%
13	KDC mới dọc tuyến đường Yên Ninh LK1, LK 12	11/25/2023	49	4290	68.886.000.000	49	4290	122.996.696.000	54.110.696.000	79%
	KDC tổ dân phố Kiều thị trấn Bích Động (Dãy LK114 LK 74, LK 80)		13	1142	12.508.678.200	13	1142	17.598.288.000	5.089.609.800	41%
Tổng cộng			704	71.014	851.220.815.400	704	70.984	1.238.338.919.479	387.118.104.079	45%

* Năm 2024 UBND huyện Việt Yên tổ chức các phiên đấu giá QSD đất ở, cụ thể như sau:

TỔNG HỢP									
KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở THUỘC CÁC XÃ, PHƯỜNG TRÊN ĐỊA BÀN THỊ XÃ VIỆT YÊN NĂM 2024									
TT	Tên xã, thị trấn	Địa chỉ khu đất đấu giá	Số lô đưa ra đấu giá	Diện tích các lô đưa ra đấu	Giá khởi điểm các lô đưa ra đấu	Số lô đất trúng đấu giá	Tổng diện tích các lô trúng đấu giá (m2)	Tổng số tiền giá khởi điểm (đồng)	Tổng số tiền trúng đấu giá (đồng)
1	Cuộc đấu giá 60 lô Nguyễn Thế Nho, Kiều, Dương Quốc Cơ đấu 19/3/2024		60	6.347,8	76.857.871.000	57	5.912	71.846.071.000	117.682.206.000
	Bích Động	Nguyễn Thế Nho	29	3.065,2	41.384.720.800	28	2.965,2	39.998.720.800	64.631.990.000

		Kiểu	13	1.051,3	11.142.150.200	13	1.051,3	11.142.150.200	23.981.870.000
		Dương Quốc Cơ	18	2.231,3	24.331.000.000	16	1.895,2	20.705.200.000	29.068.346.000
2	Cuộc đấu giá 67 lô đất tại các phường Bích Động, Nénh, Ninh Sơn, Tăng Tiến đấu 15.5.2024		67	7.097,3	97.585.920.000	65	6.467,7	93.960.120.000,0	198.842.007.000
	Bích Động	Văn Xá	46	4.349,9	62.654.200.000	46	4.056,4	57.954.400.000	141.250.138.000
		Nguyễn Thế Nho	1	100,0	1.386.000.000	1	100,0	1.386.000.000	1.699.000.000
		Dương Quốc Cơ	2	336,1	3.625.800.000	0	-	0	-
	Nénh	KDC mới dọc tuyến đường Yên Ninh	5	410,6	6.516.000.000	5	410,6	6.516.000.000	15.405.200.000
	Tăng Tiến	Thượng Phúc	10	1.590,7	22.833.720.000	10	1.590,7	22.833.720.000	33.740.669.000
	Ninh Sơn	KDC Vành Đai IV	3	310,0	5.270.000.000	3	310,0	5.270.000.000	6.747.000.000
3	Trung Sơn	KDC Sơn Quang - Tân Sơn dự kiến đấu 25/6/2024	128	11.578,0	107.199.920.000	128	11.578,0	107.199.920.000	247.877.750.800
	Trung Sơn	KDC Sơn Quang - Tân Sơn dự kiến đấu 25/6/2024	128	11.578,0	107.199.920.000	128	11.578,0	107.199.920.000	247.877.750.800
4	Trung Sơn	KDC Sơn Quang - Tân Sơn dự kiến đấu 3/7/2024	98	10.438,0	84.445.850.000	98	10.438,0	84.445.850.000	178.957.855.000
	Trung Sơn	KDC Sơn Quang - Tân Sơn dự kiến đấu 3/7/2025	98	10.438,0	84.445.850.000	98	10.438,0	84.445.850.000	178.957.855.000
5	Vân Trung	KDC Trúc Tay- Trung Đồng 2/8/2024	87	9.182,7	156.105.900.000	10	1.115,6	18.965.200.000	19.990.151.756
	Vân Trung	KDC Trúc Tay- Trung Đồng dự kiến 2/8/2024	87	9.182,7	156.105.900.000	10	1.115,6	18.965.200.000	19.990.151.756
6	Quang Châu	KDC Đồng Vân - Bắc Quang Châu ngày 9/8/2024	65	6.775,0	145.425.700.000	53	5.525,0	118.550.700.000	151.187.468.000
	Quang Châu	KDC Đồng Vân - Bắc Quang Châu ngày 9/8/2025	65	6.775,0	145.425.700.000	53	5.525,0	118.550.700.000	151.187.468.000
7	Việt Tiến; Bích Động; Nénh;	KDC thôn Kép; KDC Hồ Công Dự; Khu dân cư Văn Xá dự kiến ngày 15/8/2024	76	7.837,5	194.361.650.000	34	3.089,8	73.838.350.000	105.144.663.000
	Việt Tiến	KDC thôn 6 (nay là thôn Kép)	18	2.696,0	37.206.750.000	5	524,8	6.657.850.000	7.625.000.000
	Nénh	KDC mới dọc tuyến đường Yên Ninh	20	1.755,0	50.170.500.000	20	1.755,0	50.170.500.000	71.278.163.000
	Bích Động	KDC Hồ Công Dự	9	810,0	17.010.000.000	9	810,0	17.010.000.000	26.241.500.000

		KDC Văn xá	29	2.576,5	89.974.200.000	0	-	0	-
Tổng đất ở			581,0	59.256,3	861.982.811.000	445	44.125,8	568.806.211.000,0	1.019.682.101.556
	* Ghi chú: Số tiền thu ngân sách bằng số tiền trúng trừ số tiền hủy kết quả								
Tổng ngân sách thu theo QĐ trúng đấu giá									1.019.682.101.556
Tổng ngân sách trừ các lô Hủy						93			828.669.225.756

***Đối với dự án nhà ở xã hội và nhà ở cao tầng, trên địa bàn mới chỉ có dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh) đã đưa vào kinh doanh một số toà.**

3.2. Lựa chọn phương pháp định giá:

Căn cứ Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024:

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;

đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất khác chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ Khoản 6, Điều 158 Luật đất đai 2024:

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.

Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên được Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 10/01/2023; Chấp thuận điều chỉnh chủ trương tại Các Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 24/4/2023 và số 330/QĐ-UBND ngày 08/04/2025. Qua khảo sát các dự án trên địa bàn Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, đơn vị tư vấn nhận thấy việc sử dụng phương pháp so sánh rất khó khăn do các dự án khu dân cư, khu đô thị trên địa bàn đã hoàn thành dự án không nhiều, và các dự án có đặc thù khác biệt nhau về quy mô sử dụng đất, cơ cấu sử dụng đất, cơ cấu các loại đất thương phẩm, chỉ tiêu quy hoạch... Do vậy không đủ điều kiện thực hiện định giá dự án theo phương pháp so sánh.

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. Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên được phê quy hoạch chi tiết và Phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư có hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại phù hợp theo quy hoạch chi tiết tại thành phố. Do đó không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp thu nhập để 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;

Căn cứ mục đích đề nghị thẩm định của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) là Xác định giá đất cụ thể tính thu tiền sử dụng đất để thực hiện đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, diện tích xây dựng tòa thương mại khoảng 2.414m².

Căn cứ vào tính chất, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, pháp lý của tài sản thẩm định giá; điều kiện thu thập thông tin, độ tin cậy, tính chất thông tin thị trường thu thập được và cơ sở giá trị, nguyên tắc thẩm định đã chọn ở trên, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam có đủ cơ sở để ước tính doanh thu phát triển và chi phí phát triển của dự án, do đó đề xuất lựa chọn **Phương pháp thặng dư** làm phương pháp định giá phù hợp nhất để làm căn cứ tính toán.

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.

Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên thuộc trường hợp khu dân cư không sử dụng vốn nhà nước thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, do đó không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để định giá.

=> Do đó Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam lựa chọn phương pháp thặng dư để xác định giá đất. Trong đó sử dụng phương pháp so sánh trực tiếp làm phương pháp hỗ trợ cho phương pháp thặng dư trong việc xác định tổng doanh thu phát triển của dự án.

***Căn cứ Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư:**

1. Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

2. Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch

vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy.

Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được áp dụng trong trường hợp không thu thập được giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng;

b) Khảo sát, thu thập thông tin về giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng; giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ.

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

c) Việc ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để xác định tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được thực hiện bằng phương pháp so sánh như đối với thửa đất, khu đất cần định giá đã được đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt;

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;

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì 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 để đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết 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.

3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

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

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

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

- Chi phí thiết bị;

- Chi phí quản lý dự án;

- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

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

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

Trường hợp xác định giá đất đối với dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư thì ngoài chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt còn bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng tại điểm này mà chưa được xác định trong dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền thì không tính chi phí xây dựng nhà ở trong chi phí đầu tư xây dựng;

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

c) 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 quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc hoàn trả kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 94 Luật Đất đai;

đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân 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.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết 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.

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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;

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến 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 để đề xuất trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

5. Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;

- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;

- r là 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;

- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);

- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm).

6. Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Tổng doanh thu phát triển}}{\text{triển}} - \text{Tổng chi phí phát triển}$$

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}$$

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:

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

Trong đó: Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của dự án được xác định trong chi phí đầu tư xây dựng quy định tại khoản 3 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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.

9. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của cơ quan có chức năng quản lý đất đai, các ngân hàng thương mại nhà nước có trách nhiệm cung cấp thông tin bằng văn bản về lãi suất cho vay trung hạn quy định tại khoản 5 Điều này.

Căn cứ Điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: *Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp so sánh:

1. Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá, gồm:

a) Mục đích sử dụng đất;

b) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

2. Khảo sát, thu thập thông tin đối với thửa đất so sánh, gồm:

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;

c) Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại Điều 8 của Nghị định này.

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

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

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

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

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

4. Trường hợp thửa đất so sánh có tài sản gắn liền với đất thì giá trị của tài sản gắn liền với đất (nếu có) của thửa đất so sánh được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng

Việc xác định giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất như sau:

Giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	=	Giá trị xây dựng mới tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất	-	Giá trị hao mòn đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất
---	---	---	---	--

Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì việc tính toán thực hiện căn cứ vào thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường;

b) Đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

Đối với cây lâu năm, giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất là giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với cây lâu năm do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

Đối với rừng trồng thì giá trị của tài sản gắn liền với đất tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành; trường hợp chưa có quy định thì giá trị của tài sản gắn liền với đất được xác định

bằng tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được xác định theo đơn giá bồi thường đối với rừng trồng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành.

5. Xác định giá của thửa đất so sánh như sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất so sánh} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất so sánh} \times \text{Giá trị của tài sản gắn liền với đất - tại thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất}}{\text{Diện tích thửa đất so sánh}}$$

6. Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 của Nghị định này và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) 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;

b) 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;

c) 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.

7. Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách điều chỉnh giá đất của từng thửa đất so sánh do các yếu tố khác nhau của các thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá và thực hiện như sau:

$$\text{Giá đất ước tính của thửa đất, khu đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh} = \text{Giá đất của từng thửa đất so sánh} \pm \text{Mức điều chỉnh về giá từ yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của từng thửa đất so sánh với thửa đất cần định giá}$$

8. Giá đất của thửa đất cần định giá được xác định bằng cách lấy bình quân số học đối với các giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh đã xác định theo quy định tại khoản 7 Điều này; giá đất của thửa đất cần định giá đã xác định phải bảo đảm chênh lệch với từng giá đất ước tính không quá 15%.

V. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Căn cứ khoản 8, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ 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.”

Dự án được đầu tư xây dựng trên Lô đất (B-OXH-2) có tổng diện tích khoảng 1,207ha thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu số 5, số 9 thuộc khu đô thị phía Nam thành phố Bắc Giang được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt được UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 452/QĐ-UBND ngày 05/7/2019, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 40/QĐ-UBND ngày 14/1/2020 được giao thực hiện toàn bộ diện tích đất dự án.

1. Ước tính tổng doanh thu phát triển của dự án

1.1. Nguyên tắc xác định doanh thu:

Tổng doanh thu phát triển của dự án được xác định trên cơ sở tổng doanh thu từ bán căn hộ chung cư, doanh thu cho thuê sàn thương mại, doanh thu gửi xe đối với đất cao tầng.

Giá trị quyền sử dụng đất ở được xác định trên cơ sở khảo sát giá chuyển nhượng căn hộ thực tế theo giá thị trường bất động sản và giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ trên địa bàn thành phố Bắc Giang tại thời điểm định giá.

1.2. Nguyên tắc Phân loại tài sản định giá:

Giá chuyển nhượng căn hộ chung cư được xác định trên cơ sở giá bán bình quân của tài sản thẩm định chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí dịch vụ đối với sàn thương mại dịch vụ và phí bảo trì đối với giá bán căn hộ chung cư. Do đặc thù giá bán căn hộ chung cư trong cùng 1 toà nhà có sự khác nhau liên quan đến tầng cao, hướng cửa, hướng ban công, căn thường hay căn góc. Căn hộ trên các tầng cao thì giá bán thường cao hơn các tầng thấp hơn, do đó việc khảo sát giá bán căn hộ cũng sẽ khảo sát và lựa chọn các giao dịch thuộc các tầng cao, thấp, tầng trung bình

Đối với tài sản là sàn thương mại dịch vụ đơn giá thuê sàn thương mại dịch vụ được khảo sát trên thị trường thành phố Bắc Giang để đề xuất mức giá thuê bình quân của tài sản thẩm định chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí dịch vụ.

1.3. Nguyên tắc đánh giá tài sản định giá so với các tài sản so sánh

1) Nguyên tắc lựa chọn tài sản so sánh:

Căn cứ vào quy mô, đặc điểm của tài sản thẩm định, Cổ phần Tư vấn và Thẩm định

giá Việt Nam lựa chọn tài sản so sánh là đơn giá bán căn hộ chung cư tại tòa cao tầng trên địa bàn thị xã Việt Yên như: phân khu CT2 - Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam tiến hành tham khảo, đơn giá cho thuê sàn thương mại tại Tòa chung cư BV Diamond Hill Tháp đôi Bách cao 25 tầng, Tòa nhà Areca Garden cao 22 tầng, nằm trong KĐT Bách Việt Lake Garden, thành phố Bắc Giang; Tòa Green City cao 22 tầng, khu dân cư đường Xương Giang, thành phố Bắc Giang có vị trí bám trục đường Trần Quang Khải và một số tòa cao tầng trên địa bàn thành phố Bắc Giang.

Chúng tôi nhận thấy các thửa đất so sánh là tài sản phù hợp và tương đồng nhất, có khoảng cách gần nhất so với tài sản định giá tại thời điểm định giá.

Khi tiến hành lựa chọn 03 tài sản so sánh phải đảm bảo nguyên tắc sau:

+ Các giao dịch chuyển nhượng được khảo sát có thời điểm chuyển nhượng gần nhất đảm bảo trong thời gian 24 tháng tính từ thời điểm định giá đất trở về trước.

+ Có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá;

+ Có quy mô tầng cao, hệ số sử dụng đất, cấp độ đầu tư tương đồng nhất với tài sản định giá.

2) Nguyên tắc điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa tài sản so sánh và tài sản thẩm định.

- Căn cứ Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

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.

- Căn cứ Điều 5 quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND tỉnh Bắc Giang: Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, bao gồm:

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp

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

Tiêu chí hình thành bao gồm: khoảng cách gần nhất đến tài sản so sánh; khoảng cách đến trung tâm hành chính, trung tâm thương mại, du lịch, chợ, trường học, bệnh viện (thành phố, huyện, thị xã hoặc xã, phường, thị trấn).

b) Điều kiện về giao thông:

Độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường: tiêu chí hình thành bao gồm: loại đường (nhựa, bê tông, đất); độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè); số mặt đường tiếp giáp (bao gồm đường, ngõ).

c) Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng):

Tiêu chí hình thành bao gồm: khu vực cấp nước, thoát nước, cấp điện và các yếu tố hạ tầng khác.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Tiêu chí hình thành bao gồm: diện tích thửa đất, khu đất; mặt tiền thửa đất, khu đất; chiều sâu thửa đất, khu đất; hình thể 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): tiêu chí hình thành bao gồm: hệ số sử dụng đất; mật độ xây dựng; tỷ lệ giữa diện tích sàn sử dụng tầng nổi và sàn sử dụng tầng hầm.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh:

Tiêu chí hình thành bao gồm: bụi, ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước; gần khu nghĩa trang, khu xử lý rác thải; nằm trong khu dân cư đông đúc hay thưa thớt; tình trạng an ninh khu vực.

g) Thời hạn sử dụng đất:

Tiêu chí hình thành bao gồm: thời gian còn lại thực hiện Dự án; đất lâu dài hay đất có thời hạn.

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:

Tiêu chí hình thành bao gồm: gần khu danh lam thắng cảnh, khu du lịch; Đền Chùa; Nghĩa trang, nghĩa địa”.

Việc điều chỉnh tỷ lệ yếu tố khác biệt để xác định giá của thửa đất cần định giá phải đảm bảo giá đất của thửa đất định giá chênh lệch so với từng mức giá đất ước tính của tài sản so sánh sau điều chỉnh không quá 15% (đảm bảo quy định tại Nghị

định 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính Phủ).

1.4. Ước tính tổng doanh thu phát triển phần diện tích công trình chung cư hỗn hợp.

Tổng doanh thu diện tích công trình hỗn hợp cao tầng (bao gồm giá chuyển nhượng căn hộ; thuê sàn thương mại; diện tích cho thuê gửi xe) tại thời điểm định giá.

Công trình dự án được xây dựng trên khu đất diện tích khoảng 4,296ha/4,413ha (trừ diện tích 0,117ha đường gom QL1A đã được đầu tư đồng bộ) theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại cao tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, nhà để xe phục vụ cho cộng đồng dân cư:

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:01, có diện tích 8.492,61 m²: Xây dựng 03 toà nhà ở chung cư (nhà ở xã hội); nhà sinh hoạt cộng đồng; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:02, có diện tích 2.114,39m², gồm: Xây dựng 01 toà nhà ở chung cư (nhà ở thương mại) cao 18 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 1.223,9m², diện tích sàn xây dựng khoảng 21.610m²; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu TH:01, có diện tích 2.014,39m²: Xây dựng trường mầm non cao 02 tầng; nhà bảo vệ; nhà để xe giáo viên; Sân vườn cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu P:02, có diện tích 4.018,07m²: xây dựng nhà để xe cao 04 tầng; Sân bãi để xe ngoài nhà.

- Tại lô đất ký hiệu P:03, có diện tích 1.733,87m²: Xây dựng sân bãi để xe.

- Xây dựng các tuyến đường giao thông liên khu vực và đường nội bộ; hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến áp, hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống xử lý nước thải, bãi tập kết rác, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống cảnh quan cây xanh hoàn chỉnh đồng bộ trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

***Đối với công trình nhà ở thương mại**

Công trình Nhà ở thương mại CT.01:

Công trình cấp II, cao 18 tầng, diện tích xây dựng 1.236m², tổng diện tích sàn nổi 20.680,7m²; chiều cao công trình từ cốt nền tầng 1 đến đỉnh mái 66,85m (tầng 1 cao 6,3m, tầng 2 đến tầng 18 mỗi tầng cao 3,3m, tum kỹ thuật mái cao 4,0m); cốt nền tầng 1 cao hơn cốt nền xây dựng của khu đất là 0,45m. Các không gian chức năng trong công trình gồm: 322 căn hộ ở tương ứng với tổng diện tích sàn căn hộ ở là 14.588,0m²; các khu cầu thang bộ, thang máy, sảnh, hành lang; các không gian công cộng, kỹ thuật công trình. Cụ thể:

Tầng 1: Diện tích sàn 1.236m², bố trí 16 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ 32,2m² đến 63,3m², tổng diện tích các căn hộ ở là 851,8m²

Sàn kỹ thuật tại cốt +4,5m có diện tích 122m², bố trí không gian hệ thống kỹ thuật của công trình (cấp nước, thoát nước, cấp điện...)

Tầng 2 đến tầng 18: Diện tích sàn 1.131,6m². Mỗi tầng bố trí 18 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ 27,6m² đến 63,9m², tổng diện tích các căn hộ ở là 1.131,6m²/tầng.

Tầng tum: Diện tích sàn 207,5m², bố trí tum thang bộ, khu kỹ thuật thang máy, các phòng kỹ thuật điện, nước, thông gió.

Khu vực để xe của công trình Nhà ở thương mại CT.01 được bố trí tại Nhà để xe 4 tầng thuộc dự án với diện tích 14.588,0m².

b) Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ diện tích 878,39m².

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TÒA CT.01:									
STT	TÊN CĂN HỘ	DIỆN TÍCH				SỐ CĂN		SỐ PHÒNG	
		TỈM TƯỜNG	THÔNG THỦY/ MỖI CĂN	THÔNG THỦY/ MỖI SÀN	THÔNG THỦY CẢ CÔNG TRÌNH	/MỖI TẦNG	TỔNG CẢ CÔNG TRÌNH	PHÒNG NGỦ	PHÒNG WC
	TẦNG 1	636,7		851,8	851,8	16	16	11	11
1	CH.KO1.A	68	61,9	61,9	61,9	1	1	1	1
2	CH.KO1.B/ CH.KO1.B*	68	61,8	123,8	123,8	2	2	1	1
3	CH.KO1.C/ CH.KO1.C*	65	59,8	240	240	4	4	1	1
3	CH.KO1.D	63,2	58,1	58,1	58,1	1	1	1	1
4	CH.KO2	40	36,4	36,1	36,1	1	1	1	1
5	CH.KO3.A	69,3	63,3	63,3	63,3	1	1	1	1
6	CH.KO3.B	54	49,5	49,6	49,6	1	1	1	1
7	CH.KO3.C	40	36,8	36,8	36,8	1	1	1	1
8	CH.KO3.D/ CH.KO3.D*	40	36,2	64,4	64,4	2	2	1	1
8	CH.KO3.E	61,2	55,6	55,9	55,9	1	1	1	1
9	CH.KO4.A	68	61,9	61,9	61,9	1	1	1	1
	TẦNG 2-18	551,74		807,39	13726	18	306	19	15
1	CH.01-A	61,2	54,9	54,9	933,6	1	17	2	2
2	CH.01-A-1	61,2	54,9	55	934,7	1	17	2	2
3	CH.01-B	59,2	53,7	54	918	1	17	2	2
4	CH.02.A	49,7	44,6	44,8	762,3	1	17	2	1
5	CH.02.B	53,7	48,2	96,5	1639,8	2	34	2	1
6	CH.02.C	51,4	46,5	279,4	4749,1	6	102	2	1
7	CH.02.D	49,3	44,5	44,5	756,3	1	17	2	1
8	CH.03.A	33,6	29,6	59,2	1006,4	2	34	1	1
9	CH.03.B	31,6	27,6	27,6	469,2	1	17	1	1
10	CH.03.C	31,6	27,7	27,7	470,9	1	17	1	1
11	CH-04	69,3	63,8	63,8	1085,3	1	17	2	2
					14558		322		

1.1. Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ chung cư

Đơn giá chuyển nhượng sàn căn hộ chung cư được khảo sát tại các tòa nhà chung cư trên địa bàn thành phố Bắc Giang như: chung cư Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nếnh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 20 tầng nổi, 01 tầng hầm.

*Trên cơ sở phân tích điều chỉnh dựa trên các yếu tố khác biệt về Lợi thế vị trí, Giao thông, Quy mô tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật...; Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất mức giá bán căn hộ chung cư chưa bao gồm thuế VAT và phí bảo trì của dự án là: **19.850.000 đồng**

BẢNG THÔNG TIN CHỈNH GIÁ CĂN HỘ CHUNG CƯ					
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư thương mại thuộc toà hỗn hợp cao tầng cao 18 tầng, thuộc dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên. - Các toà có vị trí cách trục đường gom cao tốc QL1A khoảng 100m; - Nằm đối diện khu công nghiệp Quang Châu qua cao tốc QL1A. Bao quanh bởi khu dân cư hiện trạng thôn Chùa và khu dịch vụ Quang Châu - Nằm trong khu vực trung tâm sầm uất, dân cư tập trung đông đúc, gần công viên, các trung tâm mua sắm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư số CT2.1.10-12, tầng 10, tòa CT2.1 phân khu CT2 - Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 20 tầng nổi, 01 tầng hầm. - Phòng nằm trên tầng 10 của tòa CT1.2 - Khuôn viên xung quanh tòa nhà thoáng đẹp. Đường vào tòa nhà rộng. - Gần khu công nghiệp Quang Châu 300m, cách đường gom cao tốc Hà Nội Bắc Giang 100m. - Cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 15km 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư số CT2.1.17-10, tầng 17, tòa CT2.1 phân khu CT2 - Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 20 tầng nổi, 01 tầng hầm. - Phòng nằm trên tầng 17 của tòa CT1.2 - Khuôn viên xung quanh tòa nhà thoáng đẹp. Đường vào tòa nhà rộng. - Gần khu công nghiệp Quang Châu 300m, cách đường gom cao tốc Hà Nội Bắc Giang 100m. - Cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 15km 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư số CT2.1.18-03, tầng 18, tòa CT2.1 phân khu CT2 - Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 20 tầng nổi, 01 tầng hầm. - Phòng nằm trên tầng 18 của tòa CT1.2 - Khuôn viên xung quanh tòa nhà thoáng đẹp. Đường vào tòa nhà rộng. - Gần khu công nghiệp Quang Châu 300m, cách đường gom cao tốc Hà Nội Bắc Giang 100m. - Cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 15km
4	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá		Đã giao dịch thành công tháng 05/2024	Đã giao dịch thành công tháng 05/2024	Đã giao dịch thành công tháng 05/2024
5	Giao thông	- Vị trí giáp tuyến đường gom Cao tốc Hà Nội, Lạng Sơn, QL1A, lòng đường độ rộng 10,5m	- Vị trí 04 mặt tiếp giáp đường nội khu rộng 10m	- Vị trí 04 mặt tiếp giáp đường nội khu rộng 10m	- Vị trí 04 mặt tiếp giáp đường nội khu rộng 10m

6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	Diện tích căn hộ từ 30m ² đến 70m ² ; Thuộc tòa nhà cao 18 tầng nổi, Căn hộ điển hình có diện tích 46,5m ²	Tầng 10, diện tích căn hộ 59,68m ² . Thuộc tòa nhà chung cư thương mại cao 20 tầng nổi; 01 tầng hầm	Tầng 17, diện tích căn hộ 60,96m ² . Thuộc tòa nhà chung cư thương mại cao 20 tầng nổi; 01 tầng hầm	Tầng 18, diện tích căn hộ 68,61m ² . Thuộc tòa nhà chung cư thương mại cao 20 tầng nổi; 01 tầng hầm
	- Diện tích (m ²)	30-70	59,68	60,96	68,61
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
7	Tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận QSDĐ	Có giấy chứng nhận QSDĐ	Có giấy chứng nhận QSDĐ	Có giấy chứng nhận QSDĐ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 58%	Mật độ xây dựng (phần thân) 35-40%	Mật độ xây dựng (phần thân) 35-40%	Mật độ xây dựng (phần thân) 35-40%
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện)	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 18 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch. '- Điều kiện về cấp điện: + Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 18 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông 	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 20 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch. '- Điều kiện về cấp điện: + Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 20 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông 	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 20 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch. '- Điều kiện về cấp điện: + Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 20 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông 	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 20 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch. '- Điều kiện về cấp điện: + Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 20 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông

		tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ	tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ	tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ	tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
12	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (giá chưa bao gồm nội thất đầu tư thêm) (đồng)		1.148.941.498	1.172.134.258	1.320.859.185
13	Đơn giá đất chuyển nhượng đồng/m²		19.251.701	19.227.924	19.251.701
14	Thông tin liên hệ		Phiếu thu thập thông tin 1	Phiếu thu thập thông tin 2	Phiếu thu thập thông tin 3
BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC THỬA ĐẤT SO SÁNH					
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích (m²)	30-70	59,68	60,96	68,61
2	Giá trị chuyển nhượng, (đồng)		1.148.941.498	1.172.134.258	1.320.859.185
4	Giá trị QSD đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng)		1.148.941.498	1.172.134.258	1.320.859.185
5	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m²)		19.251.701	19.227.924	19.251.701
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Tình trạng pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0,00	0,00	0,00

6.2	Vị trí	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư thương mại thuộc toà hỗn hợp cao tầng cao 18 tầng, thuộc dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên. - Các toà có vị trí cách trục đường gom cao tốc QL1A khoảng 100m; - Nằm đối diện khu công nghiệp Quang Châu qua cao tốc QL1A. Bao quanh bởi khu dân cư hiện trạng thôn Chùa và khu dịch vụ Quang Châu - Nằm trong khu vực trung tâm sầm uất, dân cư tập trung đông đúc, gần công viên, các trung tâm mua sắm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư số CT2.1.10-12, tầng 10, tòa CT2.1 phân khu CT2 - Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 20 tầng nổi, 01 tầng hầm. - Phòng nằm trên tầng 10 của tòa CT1.2 - Khuôn viên xung quanh tòa nhà thoáng đẹp. Đường vào tòa nhà rộng. - Gần khu công nghiệp Quang Châu 300m, cách đường gom cao tốc Hà Nội Bắc Giang 100m. - Cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 15km 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư số CT2.1.17-10, tầng 17, tòa CT2.1 phân khu CT2 - Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 20 tầng nổi, 01 tầng hầm. - Phòng nằm trên tầng 17 của tòa CT1.2 - Khuôn viên xung quanh tòa nhà thoáng đẹp. Đường vào tòa nhà rộng. - Gần khu công nghiệp Quang Châu 300m, cách đường gom cao tốc Hà Nội Bắc Giang 100m. - Cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 15km 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn hộ chung cư số CT2.1.18-03, tầng 18, tòa CT2.1 phân khu CT2 - Diamond Park dự án Evergreen Bắc Giang, thị trấn Nénh, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 20 tầng nổi, 01 tầng hầm. - Phòng nằm trên tầng 18 của tòa CT1.2 - Khuôn viên xung quanh tòa nhà thoáng đẹp. Đường vào tòa nhà rộng. - Gần khu công nghiệp Quang Châu 300m, cách đường gom cao tốc Hà Nội Bắc Giang 100m. - Cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 15km
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	98%	98%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		392.735	392.250	392.735
6.3	Giao thông				
6.3.1	Độ rộng đường	- Vị trí giáp tuyến đường gom Cao tốc Hà Nội, Lạng Sơn, QL1A, lòng đường độ rộng 10,5m	- Vị trí 04 mặt tiếp giáp đường nội khu rộng 10m	- Vị trí 04 mặt tiếp giáp đường nội khu rộng 10m	- Vị trí 04 mặt tiếp giáp đường nội khu rộng 10m
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
6.3.2	Loại đường	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
6.3.3	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 03 mặt đường	Tiếp giáp 04 mặt đường	Tiếp giáp 04 mặt đường	Tiếp giáp 04 mặt đường
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.750.155	-1.747.993	-1.750.155
6.4	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	Diện tích căn hộ từ 30m ² đến 70m ² ; Thuộc tòa nhà cao 18 tầng nổi, Căn hộ điển hình có diện tích 46,5m ²	Tầng 10, diện tích căn hộ 59,68m ² . Thuộc tòa nhà chung cư thương mại cao 20 tầng nổi; 01 tầng hầm	Tầng 17, diện tích căn hộ 60,96m ² . Thuộc tòa nhà chung cư thương mại cao 20 tầng nổi; 01 tầng hầm	Tầng 18, diện tích căn hộ 68,61m ² . Thuộc tòa nhà chung cư thương mại cao 20 tầng nổi; 01 tầng hầm
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	96%	96%	94%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	4,17%	6,38%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		802.796	801.804	1.228.259
6.8	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 58%	Mật độ xây dựng (phần thân) 35-40%	Mật độ xây dựng (phần thân) 35-40%	Mật độ xây dựng (phần thân) 35-40%
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		1.013.247	1.011.996	1.013.247
6.9	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện)	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 18 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 20 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 20 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 20 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh

		<p>hoạch.</p> <p>'- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 18 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>	<p>quy hoạch.</p> <p>'- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 20 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>	<p>theo quy hoạch.</p> <p>'- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 20 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>	<p>theo quy hoạch.</p> <p>'- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 20 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	<i>Mức điều chỉnh (đ/m2)</i>		0	0	0
6.10	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	<i>Mức điều chỉnh (đ/m2)</i>		0	0	0
7	Mức giá ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m²)		19.710.324	19.685.981	20.135.787
8	Giá đất của thửa đất cần thẩm định giá	19.850.000			
9	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính của thửa đất so sánh		0,71%	0,83%	-1,42%

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công thi công và dự toán số 709/96-22/SP-TT ngày 06/06/2023 của Công ty Cổ phần TEXO tư vấn và đầu tư :

Tầng 2 đến tầng 18: Diện tích sàn 1.131,6m² . Mỗi tầng bố trí 18 căn hộ ở, diện tích căn hộ từ 27,6m² đến 63,9m² , tổng diện tích các căn hộ ở là 1.131,6m² /tầng. Trong đó, diện tích thông thủy mỗi sàn là 807.39m², diện tích thông thủy cả công trình phân căn hộ ở là 13.726m²

Do đó Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam ước tính diện tích kinh doanh sàn căn hộ chung cư của tòa nhà ở thương mại là: **13.726m²**.

=> **Doanh thu bán căn hộ chung cư (chưa bao gồm thuế VAT) là**
= 13.726m² x 19.850.000 đồng/m² = 272.461.100.000 đồng.

a. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng:

- Căn cứ Điều 3, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang:

“Điều 3. Thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy, tỷ lệ bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng:

Trường hợp thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được quy định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án thì thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thực hiện theo các văn bản đã nêu trên.

Trường hợp trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không quy định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ để ước tính doanh thu phát triển của dự án thì quy định như sau:

2. Đối với dự án xây dựng nhà chung cư với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích để ở kết hợp sử dụng hỗn hợp

a) Thời gian bán hàng (n)

Đối với dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư dưới 20.000m²: n = 02 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư từ 20.000m² đến dưới 70.000m²: n = 03 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư từ 70.000m² đến dưới 150.000m²: n = 04 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư từ 150.000m² đến 300.000m²: n = 05 năm; dự án có tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở chung cư trên 300.000m²: n = 06 năm.

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: từ năm thứ nhất của dự án.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy: được phân bổ đều trong các năm bán hàng.

- Thời gian hoạt động dự án: 50 năm – kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền chấp thuận nhà đầu tư dự án.

- Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13 tháng 08 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang có Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án; xây dựng công trình, đưa công trình vào sử dụng:

+ Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng; hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng trong 03 năm: Từ Quý IV/2021 đến hết Quý IV/2024;

+ Đưa dự án vào vận hành, khai thác từ Quý I/2025 đến hết thời hạn thực hiện dự án.

=> **Chưa quy định chi tiết đối với thời gian bán hàng và thời điểm bắt đầu bán hàng căn hộ chung cư.**

Thời gian bán hàng: Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, hạng mục tòa nhà hỗn hợp cao tầng có diện tích sàn xây dựng đối với phần chung cư để ở là 20.680,70 m², thuộc trường hợp quy mô sàn xây dựng nhà ở chung cư từ 20.000 m² dưới 70.000 m². Thời gian bán hàng trong 3 năm (n=3 năm).

b. Thời điểm bắt đầu bán hàng: Thời điểm bắt đầu bán hàng từ năm thứ nhất của dự án.

c. Tỷ lệ bán hàng: Được phân bổ đều trong 03 năm bán hàng đạt tỷ lệ 33,00%/năm.

d. Mức biến động của giá chuyển nhượng:

- Căn cứ tiết d) mục 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: “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.

Công ty VCVS tiến hành điều chỉnh mức biến động giá chuyển nhượng căn cứ theo giá trị lũy kế chỉ số biến động bình quân của chỉ số giá tiêu dùng CPI tỉnh Bắc Giang bình quân 3 năm liên tục – nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và VLXD. Do đó Công ty VCVS căn cứ chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của cục thống kê tỉnh Bắc Giang bình quân 3 năm từ năm 2022 đến 2024 với tỷ lệ 3,33%/năm để điều chỉnh tăng giá chuyển nhượng đối với năm bán hàng thứ 2.

TT	DANH MỤC	Năm 2022 so với năm 2021	Năm 2023 so với năm 2022	Năm 2024 so với năm 2023
1	Nhà ở, điện nước, chất đốt và VLXD	103,69%	101,04%	105,26%

	TRUNG BÌNH	3,69%	1,04%	5,26%
--	-------------------	--------------	--------------	--------------

=> Mức biến động của giá chuyển nhượng hàng năm: **3,33%/năm**

Năm	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Tỷ lệ tăng giá	100%	103,33%	106,77%

*** Bảng tổng hợp giá trị doanh thu phân bổ qua các năm của dự án:**

STT	Diễn giải	Thành tiền	Năm kinh doanh và tỷ lệ % giá trị chuyển nhượng căn hộ		
			Năm 1	Năm 2	Năm 3
	Tiến độ bán	100%	33,33%	33,33%	33,33%
1	Doanh thu bán căn hộ chung cư	272.461.100.000	90.820.366.667	93.844.684.877	96.969.712.883
	Tổng giá trị sau tỷ lệ tăng giá	281.634.764.426	90.820.366.667	93.844.684.877	96.969.712.883

=> **Tổng doanh thu chuyển nhượng căn hộ chung cư tại thời điểm định giá sau khi tính đến mức biến động chuyển nhượng: 274.979.288.152 đồng**

*** Tỷ lệ chiết khấu (r).**

Căn cứ Khoản 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: 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;

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh) ban hành công văn số 631/CV-CNBN-TH về việc cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm và lãi suất cho vay trung hạn để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể; Công văn số 524/STNMT-KHTC ngày 13/02/2025 V/v đề nghị phối hợp cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi tiết kiệm và lãi suất cho vay trung hạn để phục vụ công tác xác định giá đất cụ thể (năm 2024 và quý I/2025); UBND tỉnh Bắc Giang ban hành công văn số 1240/UBND-KTTH ngày 10/03/2025 V/v phối hợp cung cấp thông tin lãi suất tiền gửi theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường: Gửi các ngân hàng: Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh Khu vực 5; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang; Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang II; Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang; Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang; Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang.

Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam nhận được các công văn trả lời về mức lãi suất, cụ thể như sau:

+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Bắc Giang: Công văn số 303/BGI-KT ngày 21/2/2025.

+ Ngân hàng Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Bắc Giang: Công văn 968/NHNo.BG-KH ngày 12/03/2024;

+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Bắc Giang: Công văn số 631/CV-CNBG- TH ngày 03/12/2024.

Ba ngân hàng quy định lãi suất cho vay trung hạn (từ 1 đến 3 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản đáp ứng đúng theo mẫu phụ lục kèm theo công văn yêu cầu cung cấp lãi suất của Sở Nông nghiệp và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và môi trường), cụ thể như sau:

1. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Bắc Giang (Văn bản số 631/CV-CNBG- TH ngày 03/12/2024, Công văn số 153/CV-CNBG- TH ngày 13/03/2025):

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền VNĐ (04 quý) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS				Bình quân 04 quý
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	
2024		14,00%	14,00%	14,00%	
2025	11,00%				13,25%

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Bắc Giang (Văn bản số 968/NHNo.BG-KH ngày 12/03/2024):

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền VNĐ (04 quý) để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh BĐS				Bình quân 04 quý
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	
2024	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%	9,87%
2025	9,95%				

3. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Bắc Giang: Công văn số 437/BGI-KT ngày 13/03/2025.

Năm	Lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền VNĐ (04 quý)				Bình quân 04 quý
	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	
2025	7,80%				

=> $r = 10,31\%/năm$ là tỷ lệ chiết khấu phù hợp được sử dụng tại thời điểm định giá.

STT	Năm	Doanh Thu bán căn hộ	Hệ số chiết khấu theo lãi vay ngân hàng ($r = 10,31\%/năm$)	Doanh thu quy về hiện tại
1	Năm 1	90.820.366.667	0,91	82.335.053.299

2	Năm 2	93.844.684.877	0,82	77.128.115.534
3	Năm 3	96.969.712.883	0,75	72.250.468.876
Tổng cộng		281.634.764.426		231.713.637.708

=> **Doanh thu từ bán căn hộ chung cư quy đổi về thời điểm hiện tại là 231.713.637.708 đồng.**

1.2. Doanh thu từ cho thuê sàn thương mại dịch vụ

- Đơn giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ được khảo sát diện tích cho thuê thương mại dịch vụ của các tòa nhà trên địa bàn thành phố Bắc Giang như: tòa nhà hỗn hợp cao tầng Aqua Park đường Nguyễn Văn Cừ cao 29 tầng, thuộc vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), thành phố Bắc Giang; chung cư BV Diamond Hill – Tháp đôi Bách Việt, Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, cao 25 tầng nằm tại vị trí 1 đường Lương Thế Vinh.; Sàn thương mại thuộc chung cư Saigontel Central Park, đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang, cao 19 tầng, nằm tại vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), thành phố Bắc Giang.

Trên cơ sở phân tích điều chỉnh dựa trên các yếu tố khác biệt về Lợi thế vị trí, Giao thông, Quy mô tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật....; Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất Đơn giá cho thuê sàn TMDV chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ là: **180.000 đồng/m²/tháng**

BẢNG THÔNG TIN CHỈNH GIÁ CHO THUÊ					
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Sàn cho thuê kinh doanh thương mại	Sàn cho thuê kinh doanh thương mại	Sàn cho thuê kinh doanh thương mại	Sàn cho thuê kinh doanh thương mại
2	Thời hạn sử dụng đất				
3	Vị trí, địa điểm	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại tầng 1, thuộc 01 toà hỗn hợp cao tầng cao 18 tầng, thuộc dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên. - Các tòa có vị trí cách trục đường gom cao tốc QL1A khoảng 100m; - Nằm đối diện khu công nghiệp Quang Châu qua cao tốc QL1A. Bao quanh bởi khu dân cư hiện trạng thôn Chùa và khu dịch vụ Quang Châu 	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại thuộc tòa nhà hỗn hợp cao tầng Aqua Park đường Nguyễn Văn Cừ cao 29 tầng. - Thuộc Vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), thành phố Bắc Giang. - Nằm trong khu vực trung tâm thành phố dân cư tập trung đông đúc nhộn nhịp, thuận lợi trong kinh doanh thương mại. - Cư dân sinh sống 	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại - dịch vụ thuộc chung cư BV Diamond Hill – Tháp đôi Bách Việt, Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 25 tầng. - Tòa tháp A nằm tại vị trí 1 đường Lương Thế Vinh. - Tọa lạc tại vị trí rất thuận lợi với 4 mặt tiền, tiếp giáp các trục giao thông huyết mạch như: Hoàng Quốc Việt, Chu Danh Tế, Lương Thế Vinh. - Nằm trong khu vực 	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại thuộc chung cư Saigontel Central Park, đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang. Tòa nhà cao 19 tầng. - Tòa nhà nằm tại vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), thành phố Bắc Giang. - Nằm trong khu vực trung tâm sầm uất, dân cư tập trung đông đúc, gần công viên, các

		- Nhu cầu thuê căn hộ tại đây rất cao, vị trí các tòa chung cư phù hợp để kinh doanh cho thuê căn hộ;	tập trung tại các tầng căn hộ. - Cách chợ Thương khoảng 750m - Cách bệnh viện đa khoa tỉnh Bắc Giang khoảng 200m	trung tâm thành phố dân cư tập trung đông đúc nhộn nhịp, thuận lợi trong kinh doanh thương mại. - Cư dân sinh sống tập trung tại các tầng căn hộ. - Trước mặt là hồ cảnh quan X03 thoáng mát, xung quanh là sự kết hợp của các dãy liền kề shophouse, dân cư tập trung đông đúc, tiện ích bậc nhất thành phố Bắc Giang	trung tâm mua sắm. - Cách chợ Thương khoảng 800m - Cách bệnh viện đa khoa tỉnh Bắc Giang khoảng 250m
4	Thời điểm chuyển nhượng cho thuê		Đang cho thuê	Đang cho thuê	Đang cho thuê
5	Giao thông	- Các tòa tiếp giáp đường nội bộ, đường vào và đường liên khu vực có mặt cắt rộng 7m; 20m và 30m	- Tiếp giáp đường rộng khoảng 22m (lòng đường rộng khoảng 11m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng khoảng 5,5m). - Một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Thế Nho - Hai mặt tiếp giáp đường nội khu	- Mặt chính tiếp giáp đường Lương Thế Vinh rộng khoảng 10m; xung quanh tiếp giáp các đường Hoàng Quốc Việt (rộng khoảng 20m), Chu Danh Tế	- Tiếp giáp đường rộng khoảng 22m (lòng đường rộng khoảng 11m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng khoảng 5,5m). - Một mặt tiếp giáp đường Đặng Thị Nho và một mặt tiếp giáp ngõ 55 đường Nguyễn Văn Cừ; 01 mặt tiếp giáp đường nội khu
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	Thuộc tòa hỗn hợp (18 tầng)	Thuộc tòa nhà hỗn hợp (29 tầng 02 tầng hầm, 04 thang máy, 02 tầng hầm).	Thuộc tòa nhà chung cư cao cấp (25 tầng nổi, 01 tầng hầm).	Thuộc tòa nhà chung cư trung cao cấp (19 tầng nổi, 02 tầng hầm, 04 thang máy, 02 tầng hầm).
7	Diện tích (m2)	Cho thuê sàn linh hoạt theo nhu cầu khách hàng.	Diện tích cho thuê 300m ² tại tầng 2	Diện tích cho thuê 300m ² tại tầng 1	Diện tích cho thuê 280m ² tại tầng 1
8	Tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất	Có tài sản gắn liền với đất
9	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có giấy chứng nhận QSDĐ	Có giấy chứng nhận QSDĐ	Có giấy chứng nhận QSDĐ	Có giấy chứng nhận QSDĐ
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (điều kiện	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn nước	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho	- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp

	về cấp thoát nước, cấp điện)	<p>cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước khu dân cư</p> <p>+ Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt</p> <p>- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 18 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>	<p>nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 29 tầng và cấp nước cứu hoả.</p> <p>+ Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch.</p> <p>'- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 29 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>	<p>dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 25 tầng và cấp nước cứu hoả.</p> <p>+ Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch.</p> <p>'- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 25 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>	<p>nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 19 tầng và cấp nước cứu hoả.</p> <p>+ Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch.</p> <p>'- Điều kiện về cấp điện:</p> <p>+ Điểm đầu nối cấp điện theo thoả thuận với công ty Điện lực Bắc Giang.</p> <p>+ Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 19 tầng.</p> <p>- Các yếu tố hạ tầng khác:</p> <p>+ Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh</p> <p>+ Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ</p>
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
12	Đơn giá cho thuê (đ/m²) (không bao gồm VAT và phí dịch vụ)		250.000	280.000	250.000
13	Thông tin liên hệ		Phiếu thu thập thông tin 1	Phiếu thu thập thông tin 2	Phiếu thu thập thông tin 3
BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC THỬA ĐẤT SO SÁNH					
TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3

1	Diện tích (m ²)	Cho thuê sản phẩm hoạt theo nhu cầu khách hàng.	Diện tích cho thuê 300m ² tại tầng 2	Diện tích cho thuê 300m ² tại tầng 1	Diện tích cho thuê 280m ² tại tầng 1
5	Đơn giá cho thuê (đ/m ²) (không bao gồm VAT và phí dịch vụ)		250.000	280.000	250.000
7	Tình trạng pháp lý	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ	Giấy tờ hợp lệ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0,00	0,00	0,00
7.1	Vị trí	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại tầng 1, thuộc 01 tòa hỗn hợp cao tầng cao 18 tầng, thuộc dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên. - Các tòa có vị trí cách trục đường gom cao tốc QL1A khoảng 100m; - Nằm đối diện khu công nghiệp Quang Châu qua cao tốc QL1A. Bao quanh bởi khu dân cư hiện trạng thôn Chùa và khu dịch vụ Quang Châu - Nhu cầu thuê căn hộ tại đây rất cao, vị trí các tòa chung cư phù hợp để kinh doanh cho thuê căn hộ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại thuộc tòa nhà hỗn hợp cao tầng Aqua Park đường Nguyễn Văn Cừ cao 29 tầng. - Thuộc Vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), thành phố Bắc Giang. - Nằm trong khu vực trung tâm thành phố dân cư tập trung đông đúc nhộn nhịp, thuận lợi trong kinh doanh thương mại. - Cư dân sinh sống tập trung tại các tầng căn hộ. - Cách chợ Thương khoảng 750m - Cách bệnh viện đa khoa tỉnh Bắc Giang khoảng 200m 	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại - dịch vụ thuộc chung cư BV Diamond Hill – Tháp đôi Bách Việt, Khu dân cư số 2, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Tòa nhà cao 25 tầng. - Tòa tháp A nằm tại vị trí 1 đường Lương Thế Vinh. - Tọa lạc tại vị trí rất thuận lợi với 4 mặt tiền, tiếp giáp các trục giao thông huyết mạch như: Hoàng Quốc Việt, Chu Danh Tế, Lương Thế Vinh. - Nằm trong khu vực trung tâm thành phố dân cư tập trung đông đúc nhộn nhịp, thuận lợi trong kinh doanh thương mại. - Cư dân sinh sống tập trung tại các tầng căn hộ. - Trước mặt là hồ cảnh quan X03 thoáng mát, xung quanh là sự kết hợp của các dãy liền kề shophouse, dân cư tập trung đông đúc, tiện 	<ul style="list-style-type: none"> - Sàn thương mại thuộc chung cư Saigontel Central Park, đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang. Tòa nhà cao 19 tầng. - Tòa nhà nằm tại vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ (đoạn từ đường Xương Giang đến đường Lê Lợi), thành phố Bắc Giang. - Nằm trong khu vực trung tâm sầm uất, dân cư tập trung đông đúc, gần công viên, các trung tâm mua sắm. - Cách chợ Thương khoảng 800m - Cách bệnh viện đa khoa tỉnh Bắc Giang khoảng 250m

				ích bậc nhất thành phố Bắc Giang	
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	113%	125%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,50%	-20,00%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-28.750	-56.000	-22.725
7.2	Giao thông				
7.2.1	Độ rộng đường	- Các tòa tiếp giáp đường nội bộ, đường vào và đường liên khu vực có mặt cắt rộng 7m; 20m và 30m	- Tiếp giáp đường rộng khoảng 22m (lòng đường rộng khoảng 11m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng khoảng 5,5m). - Một mặt tiếp giáp đường Nguyễn Thế Nho - Hai mặt tiếp giáp đường nội khu	- Mặt chính tiếp giáp đường Lương Thế Vinh rộng khoảng 10m; xung quanh tiếp giáp các đường Hoàng Quốc Việt (rộng khoảng 20m), Chu Danh Tê	- Tiếp giáp đường rộng khoảng 22m (lòng đường rộng khoảng 11m, vỉa hè hai bên mỗi bên rộng khoảng 5,5m). - Một mặt tiếp giáp đường Đặng Thị Nho và một mặt tiếp giáp ngõ 55 đường Nguyễn Văn Cừ; 01 mặt tiếp giáp đường nội khu
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	101%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-0,99%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-11.905	-2.772	-11.905
7.2.2	Loại đường	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt	Đường nhựa asphalt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
7.2.3	Số mặt tiếp giáp đường	Tiếp giáp 03 mặt đường	Tiếp giáp 04 mặt đường	Tiếp giáp 04 mặt đường	Tiếp giáp 04 mặt đường
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-11.905	-13.333	-11.905
7.4	Quy mô, diện tích	Thuộc tòa hỗn hợp (18 tầng) Cho thuê sản phẩm hoạt theo nhu cầu khách hàng.	Thuộc tòa nhà hỗn hợp (29 tầng 02 tầng hầm, 04 thang máy, 02 tầng hầm). Diện tích cho	Thuộc tòa nhà chung cư cao cấp (25 tầng nổi, 01 tầng hầm). Diện tích cho thuê 300m ² tại tầng 1	Thuộc tòa nhà chung cư trung cao cấp (19 tầng nổi, 02 tầng hầm, 04 thang máy, 02 tầng hầm).

			thuê 300m2 tại tầng 2		Diện tích cho thuê 280m2 tại tầng 1
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	115%	110%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-13,04%	-9,09%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		-32.600	-25.452	-11.900
7.5	Diện tích (m2)	Cho thuê sản phẩm hoạt theo nhu cầu khách hàng.	Diện tích cho thuê 300m2 tại tầng 2	Diện tích cho thuê 300m2 tại tầng 1	Diện tích cho thuê 280m2 tại tầng 1
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
7.6	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng (điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện)	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ đường ống cấp nước khu dân cư + Hệ thống thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt - Điều kiện về cấp điện: - Điều kiện về cấp điện: + Điểm đấu nối cấp điện theo thỏa thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 18 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ 	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước cho dự án: đảm bảo cấp nước sạch cho toà 29 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch. '- Điều kiện về cấp điện: + Điểm đấu nối cấp điện theo thỏa thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 29 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 29 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông tin liên lạc: 	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước sạch cho toà 25 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch. '- Điều kiện về cấp điện: + Điểm đấu nối cấp điện theo thỏa thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 25 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông tin liên lạc: được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ 	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện (các yếu tố hạ tầng) + Hệ thống cấp nước: Nguồn cấp nước sạch cho toà 19 tầng và cấp nước cứu hoả. + Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải: Mạng lưới thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt, và đầu tư xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh theo quy hoạch. '- Điều kiện về cấp điện: + Điểm đấu nối cấp điện theo thỏa thuận với công ty Điện lực Bắc Giang. + Các trạm biến áp: trạm biến áp đảm bảo phục vụ cho khối nhà hỗn hợp 19 tầng. - Các yếu tố hạ tầng khác: + Hệ thống thông tin liên lạc:

			được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ		được đầu tư hoàn chỉnh + Khuôn viên cây xanh: được thiết kế hoàn chỉnh đồng bộ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
7.7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi	Điều kiện an ninh môi trường thuận lợi
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
8	Mức giá ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đ/m ²)		164.840	182.442	191.565
9	Giá đất của thửa đất cần thẩm định giá	180.000			
10	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính của thửa đất so sánh		9,20%	-1,34%	-6,04%

Đánh giá: Qua khảo sát giá cho thuê sàn thương mại dịch vụ tùy thuộc vào vị trí và diện tích của toà nhà cho thuê giá dao động khoảng từ 150.000 đồng/m² đến 250.000 đồng/m² (giá chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ).

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công thi công và dự toán

số 709/96-22/SP-TT ngày 06/06/2023 của Công ty Cổ phần TEXO tư vấn và đầu tư:

Do đó Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định diện tích kinh doanh sản thương mại dịch vụ từ tầng 1 : **851,80 m²**.

Tổng doanh thu sản TMDV hàng năm là:

851,80 m² * 180.000 đồng/m²/tháng * 12 tháng = 1.839.888.000 đồng

*** Tỷ lệ lấp đầy, thời gian kinh doanh, thời điểm bắt đầu kinh doanh**

- Căn cứ Khoản 3 Điều 3, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang:

3. Đối với dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

a) Thời gian bán hàng (n) được tính bằng thời hạn giao đất (N) trừ số năm xây dựng (m).

b) Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được tính từ sau năm kết thúc thời gian xây dựng và hoàn thiện công trình.

c) Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy của diện tích kinh doanh sản phẩm, dịch vụ được quy định như sau:

Tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy năm đầu phát sinh doanh thu: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên bắt đầu phát sinh doanh thu là 50% cho đến tối đa 80%; Khu vực còn lại bắt đầu phát sinh doanh thu là 30% đến tối đa 70%. Tỷ lệ lấp đầy tăng 10%/năm đối với các dự án thuộc địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên; tăng 5% /năm đối với các khu vực còn lại, cho đến khi đạt mức tối đa thì giữ tỷ lệ ổn định này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo lượt: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên 03 lượt/ngày đêm; các khu vực còn lại 02 lượt/ngày đêm.

Tỷ lệ lấp đầy của dịch vụ trông giữ xe đối với bãi đỗ xe được quy hoạch gửi xe theo tháng: địa bàn thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên bắt đầu phát sinh doanh thu là 50% cho đến tối đa 90%; Khu vực thuộc các thị trấn thuộc các huyện bắt đầu phát sinh doanh thu là 40% đến tối đa 80%; Khu vực còn lại bắt đầu phát sinh doanh thu là 30% đến tối đa 70%.

*** Chi phí quản lý vận hành**

Chi phí hàng năm từ cho thuê sản dịch vụ, thương mại: Chi phí vận hành bao gồm các khoản như nhân sự quản lý và các chi phí văn phòng kèm theo, chi phí phải thuê ngoài như bảo vệ, vệ sinh...

- Căn cứ Khoản 2 Điều 4, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa

bàn tỉnh Bắc Giang:

2. Chi phí kinh doanh

b) Chi phí kinh doanh (trong đó chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng bằng 1% doanh thu; chi phí quản lý vận hành bằng 30% doanh thu) áp dụng cho dự án: sản phẩm kinh doanh là thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh.

Công ty VCVS đề xuất chi phí quản lý vận hành chiếm 30% doanh thu từ hoạt động cho thuê sàn thương mại dịch vụ.

** Mức biến động của giá thuê*

- Căn cứ tiết d) mục 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: “*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.

Công ty VCVS tiến hành điều chỉnh mức biến động giá chuyển nhượng căn cứ theo giá trị lũy kế chỉ số biến động bình quân của chỉ số giá tiêu dùng CPI tỉnh Bắc Giang bình quân 3 năm liên tục – nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và VLXD. Do đó Công ty VCVS căn cứ chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của cục thống kê tỉnh Bắc Giang bình quân 3 năm từ năm 2022 đến 2024 với tỷ lệ 3,33%/năm để điều chỉnh tăng giá thuê hằng năm.

** Tỷ suất chiết khấu 10,31% năm*

=> Doanh thu từ hoạt động cho thuê sàn thương mại dịch vụ quy về thời điểm hiện tại là: 11.808.426.876 đồng.

STT	Doanh thu hàng năm từ diện tích cho thuê thương mại	Hệ số lấp đầy (%)	Doanh thu dự kiến hàng năm	Chi phí lưu động hàng năm (Chi phí quản lý, tiền lương, điện nước, sửa chữa bảo dưỡng...)	Thu nhập ròng hàng năm	Hệ số chiết khấu (lãi suất vốn hóa) (10,31%/năm)	Qui về thời điểm hiện tại
(1)	(2)	(3)	(4)=(2)*(3)	(5)=(6)*30%	(6)=(4)-(5)	(7)	(8)=(6)*(7)
1	1.839.888.000	0%	0	0	-	0,9066	-
2	1.901.156.270	0%	0	0	-	0,8219	-
3	1.964.464.774	50%	982.232.387	294.669.716	687.562.671	0,7451	512.291.146
4	2.029.881.451	60%	1.217.928.871	365.378.661	852.550.209	0,6755	575.872.110
5	2.097.476.504	70%	1.468.233.552	440.470.066	1.027.763.487	0,6124	629.362.388
6	2.167.322.471	80%	1.733.857.977	520.157.393	1.213.700.584	0,5551	673.783.980
7	2.239.494.309	80%	1.791.595.447	537.478.634	1.254.116.813	0,5033	631.173.317
8	2.314.069.470	80%	1.851.255.576	555.376.673	1.295.878.903	0,4563	591.257.387
9	2.391.127.983	80%	1.912.902.387	573.870.716	1.339.031.671	0,4136	553.865.775
10	2.470.752.545	80%	1.976.602.036	592.980.611	1.383.621.425	0,3750	518.838.839
11	2.553.028.605	80%	2.042.422.884	612.726.865	1.429.696.019	0,3400	486.027.036
12	2.638.044.457	80%	2.110.435.566	633.130.670	1.477.304.896	0,3082	455.290.279
13	2.725.891.338	80%	2.180.713.070	654.213.921	1.526.499.149	0,2794	426.497.340
14	2.816.663.519	80%	2.253.330.815	675.999.245	1.577.331.571	0,2533	399.525.291
15	2.910.458.415	80%	2.328.366.732	698.510.019	1.629.856.712	0,2296	374.258.977
16	3.007.376.680	80%	2.405.901.344	721.770.403	1.684.130.941	0,2082	350.590.525
17	3.107.522.323	80%	2.486.017.859	745.805.358	1.740.212.501	0,1887	328.418.887
18	3.211.002.817	80%	2.568.802.253	770.640.676	1.798.161.577	0,1711	307.649.401
19	3.317.929.210	80%	2.654.343.368	796.303.010	1.858.040.358	0,1551	288.193.395
20	3.428.416.253	80%	2.742.733.002	822.819.901	1.919.913.102	0,1406	269.967.804
21	3.542.582.514	80%	2.834.066.011	850.219.803	1.983.846.208	0,1275	252.894.813
22	3.660.550.512	80%	2.928.440.410	878.532.123	2.049.908.287	0,1156	236.901.533
23	3.782.446.844	80%	3.025.957.475	907.787.243	2.118.170.233	0,1048	221.919.682
24	3.908.402.324	80%	3.126.721.859	938.016.558	2.188.705.301	0,0950	207.885.295

25	4.038.552.121	80%	3.230.841.697	969.252.509	2.261.589.188	0,0861	194.738.455
26	4.173.035.907	80%	3.338.428.726	1.001.528.618	2.336.900.108	0,0781	182.423.032
27	4.311.998.003	80%	3.449.598.402	1.034.879.521	2.414.718.881	0,0708	170.886.447
28	4.455.587.536	80%	3.564.470.029	1.069.341.009	2.495.129.020	0,0642	160.079.444
29	4.603.958.601	80%	3.683.166.881	1.104.950.064	2.578.216.817	0,0582	149.955.886
30	4.757.270.422	80%	3.805.816.338	1.141.744.901	2.664.071.437	0,0527	140.472.550
31	4.915.687.528	80%	3.932.550.022	1.179.765.007	2.752.785.015	0,0478	131.588.949
32	5.079.379.922	80%	4.063.503.938	1.219.051.181	2.844.452.756	0,0433	123.267.153
33	5.248.523.274	80%	4.198.818.619	1.259.645.586	2.939.173.033	0,0393	115.471.635
34	5.423.299.099	80%	4.338.639.279	1.301.591.784	3.037.047.495	0,0356	108.169.112
35	5.603.894.959	80%	4.483.115.967	1.344.934.790	3.138.181.177	0,0323	101.328.407
36	5.790.504.661	80%	4.632.403.729	1.389.721.119	3.242.682.610	0,0293	94.920.314
37	5.983.328.466	80%	4.786.662.773	1.435.998.832	3.350.663.941	0,0265	88.917.473
38	6.182.573.304	80%	4.946.058.643	1.483.817.593	3.462.241.050	0,0241	83.294.258
39	6.388.452.995	80%	5.110.762.396	1.533.228.719	3.577.533.677	0,0218	78.026.659
40	6.601.188.480	80%	5.280.950.784	1.584.285.235	3.696.665.549	0,0198	73.092.188
41	6.821.008.056	80%	5.456.806.445	1.637.041.933	3.819.764.511	0,0179	68.469.777
42	7.048.147.624	80%	5.638.518.099	1.691.555.430	3.946.962.670	0,0163	64.139.691
43	7.282.850.940	80%	5.826.280.752	1.747.884.226	4.078.396.526	0,0147	60.083.443
44	7.525.369.876	80%	6.020.295.901	1.806.088.770	4.214.207.131	0,0134	56.283.716
45	7.775.964.693	80%	6.220.771.755	1.866.231.526	4.354.540.228	0,0121	52.724.286
46	8.034.904.318	80%	6.427.923.454	1.928.377.036	4.499.546.418	0,0110	49.389.958
47	8.302.466.631	80%	6.641.973.305	1.992.591.992	4.649.381.314	0,0100	46.266.496
48	8.578.938.770	80%	6.863.151.016	2.058.945.305	4.804.205.711	0,0090	43.340.564
49	8.864.617.431	80%	7.091.693.945	2.127.508.184	4.964.185.762	0,0082	40.599.670
50	9.159.809.192	80%	7.327.847.353	2.198.354.206	5.129.493.147	0,0074	38.032.113
					125.288.737.790		11.808.426.876

=> **Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại của toàn bộ công trình hỗn hợp cao tầng là: 243.522.064.585 đồng.**

2. Ước tính tổng chi phí phát triển của diện tích công trình hỗn hợp cao tầng (CP)

2.1. Chi phí đầu tư xây dựng

Căn cứ Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 13 tháng 08 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang Về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh). Công trình dự án được xây dựng trên khu đất có diện tích khoảng 4,296ha/4,413ha (trừ diện tích 0,117ha đường gom QL1A đã được đầu tư đồng bộ) theo Quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm các hạng mục: Nhà ở xã hội và nhà ở thương mại cao tầng; sân, đường nội bộ, cây xanh cảnh quan, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà nằm trong phạm vi ranh giới dự án hoàn chỉnh đồng bộ; công trình trường mầm non, nhà để xe phục vụ cho cộng đồng dân cư. Cụ thể:

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:01, có diện tích 8.492,61 m²: Xây dựng 03 toà nhà ở chung cư (nhà ở xã hội); nhà sinh hoạt cộng đồng; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu HHCT:02, có diện tích 2.114,39m², gồm: Xây dựng 01 toà nhà ở chung cư (nhà ở thương mại) cao 18 tầng, với diện tích xây dựng khoảng 1.223,9m², diện tích sàn xây dựng khoảng 21.610m²; Sân vườn ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu TH:01, có diện tích 2.014,39m²: Xây dựng trường mầm non cao 02 tầng; nhà bảo vệ; nhà để xe giáo viên; Sân vườn cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà hoàn chỉnh đồng bộ.

- Tại lô đất ký hiệu P:02, có diện tích 4.018,07m²: xây dựng nhà để xe cao 04 tầng; Sân bãi để xe ngoài nhà.

- Tại lô đất ký hiệu P:03, có diện tích 1.733,87m²: Xây dựng sân bãi để xe.

- Xây dựng các tuyến đường giao thông liên khu vực và đường nội bộ; hệ thống cấp, thoát nước; trạm biến áp, hệ thống cấp điện, chiếu sáng; hệ thống xử lý nước thải, bãi tập kết rác, hệ thống thông tin liên lạc và hệ thống cảnh quan cây xanh hoàn chỉnh đồng bộ trong phạm vi ranh giới của dự án theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt..

Diện tích đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là **=2.114,39m²–1.236,0m² =1.455,0m²**

Tổng diện tích sàn xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng là **20.680,70 m²**

2.1.1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

* Căn cứ Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định:

“3. Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất

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

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

- Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục

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

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

4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

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

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

*Theo quy định tại của pháp luật về xây dựng cơ quan chuyên môn về xây dựng thực hiện thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn khác theo quy định tại khoản 4 Điều 36 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ, cơ quan chuyên môn về xây dựng không thực hiện thẩm định thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở. Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (bao gồm cả dự toán xây dựng công trình) do Chủ đầu tư tổ chức thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 35 Nghị định số 15/2021/NĐ-CP.

=> Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh) phân tòa nhà ở thương mại thuộc trường hợp không được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

*Căn cứ hồ sơ do Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh cung cấp, đơn vị tư vấn nhận được quyết định số 03/QĐ-VG ngày 20 tháng 07 năm 2023 của Công ty CP đầu tư Vega về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên; Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán ngày 06 tháng 06 năm 2023 của Công ty CP TEXO tư vấn và đầu tư. Tuy nhiên xét theo thời điểm định giá là tháng 04/2025 (thời điểm ban hành QĐ số

2296/UBND-KTN ngày 22/04/2025 của UBND tỉnh Bắc Giang v/v giải quyết vướng mắc trong quá trình thực hiện dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên (nay là phường Quang Châu, thị xã Việt Yên), Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh và Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam chưa nhận được Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá tại thời điểm định 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.

=> Do đó Công ty cổ phần dịch vụ tư vấn và thẩm định giá Việt Nam xác định tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên (nay là phường Nénh, tỉnh Bắc Ninh) phân tòa nhà ở thương mại căn cứ trên định mức, đơn giá được quy định và hướng dẫn theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024; xác định hệ số điều chỉnh, quy đổi suất vốn đầu tư đã công bố (năm 2024) về thời điểm tính toán xác định theo chỉ số giá xây dựng quý I/2025 so với chỉ số giá xây dựng quý IV/năm 2024.

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2024 v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024, Bảng 57 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị: Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô dưới 20ha có suất vốn đầu tư 854.900đ/m².

*Tổng diện tích lô thương mại TM là 2.114,39m², căn cứ quyết định số 03/QĐ-VG ngày 20 tháng 07 năm 2023 của Công ty CP đầu tư Vega về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên, diện tích xây dựng là 1.236m².

=>Vây diện tích xây dựng HTKT ngoài nhà là 878,4m².

* *Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về thời điểm tính toán (K_{tg}):*

Suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2024 được công bố theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng có mặt bằng tính toán là Quý IV/2024.

Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư từ thời điểm quý IV/2024 về thời điểm quý I/2025 (quy gần nhất thời điểm định giá, có cơ sở dữ liệu) theo chỉ số giá xây dựng do Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang ban hành đối với hạng mục: Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới là: **99,992%**.

* *Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán (K_{kv}):*

Đối với loại Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, Hệ số điều chỉnh vùng cho Suất đầu tư đối với tỉnh Bắc Giang (Vùng 1) là 0,902

=> **Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng chưa bao gồm thuế VAT = 615.716.028 đồng**

STT	Hạng mục đầu tư XD (1)	Quy mô (m2) (2)	Suất đầu tư (năm 2024) (3)	Trượt chỉ số giá quy đổi suất đầu tư quý I/2025 về quý IV/2024	Hệ số điều chỉnh theo vùng (Kkv) Vùng 1 (5)	Thành tiền sau thuế (7)	Thành tiền (trước thuế) (8)	
1	Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật	878,4	854.900	99,992%	0,902	677.287.631	615.716.028	
	Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2024 v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024							
	Phần 2 chương III, mục 3, bảng 57 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu đô thị. Công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị có quy mô dưới 20ha có suất vốn đầu tư 854.900đ/m2, bao gồm:							
	Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng như hệ thống thoát nước (tuyến ống thoát nước, hố ga, trạm bơm, trạm xử lý); hệ thống cấp nước (tuyến ống cấp nước, bể chứa, trạm bơm); hệ thống điện (điện chiếu sáng, sinh hoạt, trạm biến thế, điện sản xuất (đối với khu công nghiệp) và các công tác khác như san nền, đường nội bộ, cây xanh.							
	Chi phí thiết bị gồm chi phí thiết bị trạm bơm, trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và trang thiết bị phục vụ chiếu sáng, cấp điện, cấp nước.							
	(Chưa bao gồm: Hệ thống kỹ thuật bên ngoài khu đô thị; Trang thiết bị, lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước trong nhà)							
	Tổng chi phí hạ tầng kỹ thuật					677.287.631	615.716.028	

2.2. Chi phí xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng.

Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024. Bảng 27. Suất vốn đầu tư công trình đa năng mã 11270.05 từ $15 < \text{số tầng} \leq 20$ không có tầng hầm: 12.663.000 đồng/m².

* Hệ số quy đổi suất vốn đầu tư đã được công bố về địa điểm tính toán (K_{kv}):

Đối với loại Công trình đa năng cho Suất đầu tư đối với tỉnh Bắc Giang (Vùng 1) là 0,949

⇒ Chi phí đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng chưa bao gồm thuế VAT = 225.930.762.901 đồng.

ST T	Hạng mục đầu tư XD	Quy mô (diện tích)	Suất đầu tư (năm 2024)	Hệ số điều chỉnh theo vùng (Kkv) Vùng 1	Thành tiền sau thuế	Thành tiền (trước thuế)	
1	Xây dựng công trình đa năng	20.680,7	12.663.000	0,9490	248.523.839.191	225.930.762.901	
	Theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024						
	Bảng 27. Suất vốn đầu tư công trình đa năng mã 11270.05 từ $15 < \text{số tầng} \leq 20$ không có tầng hầm: 12.663.000 đồng/m ² .						
	Tổng chi phí xây dựng				248.523.839.191	225.930.762.901	

=> Tổng Chi phí đầu tư xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng chưa bao gồm thuế VAT = 225.930.762.901 đồng + 615.716.028 đồng = 226.546.478.929 đồng

2.2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh:

*** Căn cứ Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định như sau:**

“đ) Căn cứ thông tin về các dự án tương tự trong khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể các tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng chậm nhất từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Trong trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân 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.

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ % để tính chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh thì tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết 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”.

- Căn cứ Điều 3, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc Quy định một số chỉ tiêu khi áp dụng phương pháp thặng dư để xác định giá đất cụ thể và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang:

b) Đối với dự án xây dựng nhà chung cư với mục đích để ở và nhà chung cư được xây dựng có mục đích để ở kết hợp sử dụng hỗn hợp; dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ để

hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

Thời gian xây dựng thực hiện theo quy mô diện tích sàn xây dựng của công trình. Đối với dự án có diện tích sàn xây dựng dưới 20.000m²: m = 01 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 20.000m² đến dưới 70.000m²: m = 02 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 70.000m² đến dưới 150.000m²: m = 03 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng từ 150.000m² đến 300.000m²: m = 04 năm; dự án có diện tích sàn xây dựng trên 300.000m²: m = 05 năm.

Tiến độ xây dựng: Phân bổ đều trong các năm xây dựng.

a. Thời gian xây dựng (m):

Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên phần tòa nhà ở thương mại có diện tích xây dựng sàn chung cư là **20.680,70 m²** có diện tích sàn xây dựng từ 20.000m² dưới 70.000m²: m = 02 năm. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định thời gian xây dựng được thực hiện trong 02 năm.

b. Tiến độ xây dựng:

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định thời gian xây dựng hạ tầng dự án và xây dựng nhà xây thô được thực hiện trong 02 năm. Tiến độ xây dựng được phân bổ đều trong các năm xây dựng 50%/năm, cụ thể:

STT	Diễn giải	Năm 1	Năm 2	Tổng cộng (chưa bao gồm VAT)
A	Chi phí xây dựng công trình Nhà ở thương mại	112.965.381.450	112.965.381.450	225.930.762.901
B	Chi phí xây dựng HTKT phân bổ cho phần đất xây dựng công trình Nhà ở thương mại	307.858.014	307.858.014	615.716.028
	Tiến độ đầu tư	50,00%	50,00%	100,00%
	Tổng chi phí chạy dòng tiền	113.273.239.464	113.273.239.464	226.546.478.929
	Tổng chi phí dự án	113.273.239.464	113.273.239.464	226.546.478.929

* Tỷ suất chiết khấu 10,31%/năm.

STT	Năm	Chi phí xây dựng 02 tòa nhà hỗn hợp cao tầng trong 02 năm đầu XDCB	Hệ số chiết khấu theo lãi vay ngân hàng (r = 10,31%/năm)	Chi phí quy về hiện tại
1	Năm 1	113.273.239.464	0,91	102.690.162.470
2	Năm 2	113.273.239.464	0,82	93.095.858.458
	Tổng cộng	226.546.478.929		195.786.020.928

$$CPO = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i} = 195.786.020.928 \text{ đồng}$$

c. Chi phí kinh doanh (bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng):

- Căn cứ Điều 6 - Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của chính Phủ:
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;

- Qua khảo sát thực tế các dự án thực hiện trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn và tỉnh lân cận là tỉnh Bắc Giang, chi phí quảng cáo, bán hàng đối với từng dự án là không cố định, tỷ lệ phần trăm mà chủ dự án chi phí cho đơn vị quảng cáo, bán hàng phụ thuộc vào vị trí, điều kiện thuận lợi, tính thanh khoản, diện tích cho thuê của dự án.... Do thị trường BĐS đang trong thời kỳ tương đối trầm lắng, các sàn giao dịch khó ra hàng, chủ đầu tư chấp nhận mức tỷ lệ chi phí kinh doanh để lại cho các sàn môi giới cao hơn thời điểm thị trường BĐS sôi động. Tỷ lệ này trong thực tế phổ biến giao động từ 4% đến 10%/doanh thu.

- Qua khảo sát báo cáo tài chính của một số công ty kinh doanh cùng ngành nghề được công bố trên các sàn chứng khoán, tỷ lệ chi phí kinh doanh trung bình qua các năm 2022, 2023, 2024 của các doanh nghiệp trên tài sản như: CTCP Đầu tư Hải Phát là 5,21%; CTCP tập đoàn CEO là 8,26%; CTCP tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân 3,29%.
Trung bình đạt 5,59%. cụ thể:

NỘI DUNG	Đơn vị tính	CTCP Đầu tư Hải Phát			CTCP tập đoàn CEO			CTCP tư vấn - thương mại - dịch vụ địa ốc Hoàng Quân		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Doanh thu	Triệu đồng	1.210.371	1.680.274	1.615.671	2.549.015	1.393.477	1.307.939	333.181	322.609	326.648
Chi phí bán hàng	Triệu đồng	9.329	136.219	109.149	272.693	122.608	68.973	21.134	5.748	5.700
Tổng chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý	Triệu đồng	9.329	136.219	109.149	272.693	122.608	68.973	21.134	5.748	5.700
Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý/Doanh thu	%	0,77%	8,11%	6,76%	10,70%	8,80%	5,27%	6,34%	1,78%	1,74%
Tỷ lệ trung bình chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý / Doanh thu của từng đơn vị	%	5,21%			8,26%			3,29%		
Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý / Doanh thu trung bình ngành	%	5,59%								

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam tiến hành khảo sát thực tế chi phí kinh doanh của các dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, đã ký hợp đồng môi giới với các bên phân phối tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá, đơn vị tư vấn thu thập được một số thông tin về tỷ lệ chi phí kinh doanh tính trên doanh thu như sau:

THỐNG KÊ TỶ LỆ CHI PHÍ QUẢNG CÁO BÁN HÀNG							
Stt	Tên đơn vị	Tên dự án	Số HĐ	Thời gian	Tỷ lệ CFKD/DT (%)	Bình quân tỷ lệ (%)	Ghi chú
1	Công ty CP BV INVES T	Dự án chung cư HH tại lô C01 và X03 - Diamond Hill - KDC số 02 TP Bắc Giang	18/2023/HĐ MG/BVDM H/BV-HN	01/12/2023	5,75%	7,04%	Phí môi giới bằng giá trị giao dịch thành công x tỷ lệ tính phí. Hai mức phí là 5,5% và 6% => xác định bình quân 5,75%
2	Công ty CP dịch vụ quốc tế Việt Nam	Dự án KĐT mới HH3 - KĐT phía Nam, TP Bắc Giang	01/2024/HD DV/VISC-MVL	19/01/2024	10,36%		Phí môi giới bằng giá trị BĐS x tỷ lệ tính phí. Hai mức phí là 9,81% và 10,91% => xác định bình quân 10,36%
3	Công ty CP Vinhomes	Dự án Vinhomes Sky Park, thành phố Bắc Giang	TIẾN PHÁT/VH MSKYPAR K/HĐMG	01/08/2023	5%		Phí môi giới = tỷ lệ hoa hồng 5% x giá cơ sở theo thông báo của chủ đầu tư + mức hoa hồng bổ sung (nếu có) - giá trị khoản giảm (nếu có)

- Căn cứ Điều 4, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang: “Chi phí kinh doanh tính bằng 1% doanh thu áp dụng cho dự án: Sản phẩm kinh doanh là quyền sử dụng đất được chuyển nhượng theo hình thức phân lô bán nền, xây dựng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất, bán căn hộ ở chung cư”.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đề xuất căn cứ quy định tại Điều 4, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang: Chi phí kinh doanh tính bằng 1% doanh thu để xác định cho toàn bộ dự án đối với dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên bằng **1%/tổng doanh thu (DT_o)**:

$$CFKD = (DT_o) * 1\% = 2.435.220.646 \text{ đồng}$$

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

- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ: 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.

- Căn cứ Điều 4, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang:

“Đối với các dự án thực hiện tại thành phố Bắc Giang và các phường thuộc thị xã Việt Yên: được tính bằng tỷ lệ 15% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá.

Đối với các dự án thực hiện tại các khu vực còn lại: được tính bằng tỷ lệ 20% nhân (x) với tổng của chi phí quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá”.

=> Dự án Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên nằm trên địa bàn thành phố Bắc Giang, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam xác định chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của dự án được căn cứ theo quy định tại Điều 4, Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang (làm tròn):

$$LN1 = 15\% * (CPo+CPQC) = 29.733.186.236 \text{ đồng}$$

$$LN2 = 15\% * GTTĐ = 2.030.561.318 \text{ đồng}$$

=> Tổng Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của toàn bộ dự án là: **31.763.747.555 đồng**

2.3. Tổng chi phí phát triển quy về thời điểm hiện tại:

Tổng chi phí phát triển của dự án quy về thời điểm hiện tại (làm tròn):

$$CP = CPo + CFKD + LN = 195.786.020.928 + 2.435.220.646 + 31.763.747.555 \\ = 229.984.989.128,25 \text{ đồng}$$

3. Xác định giá đất tính tiền sử dụng đất

* Giá trị khu đất đối với tích đất chung cư hỗn hợp là (V): $V = DTo - CP$

$$= 243.522.064.585 \text{ đồng} - 229.984.989.128,25 \text{ đồng} = 13.537.075.456 \text{ đồng}$$

4. Đơn giá đất bình quân đối với tích đất chung cư hỗn hợp (đơn giá đất chưa bao gồm chi phí):

$$\frac{13.537.075.456 \text{ đồng}}{2.114,4m^2} = 6.402.355.03 \text{ đồng}/m^2$$

Làm tròn: 6.400.000 đồng/m²

5. Giá trị quyền sử dụng đất hỗn hợp ở cao tầng :

$$6.400.000 \text{ đồng/m}^2 * 2.414,0 \text{ m}^2 = 13.532.096.000 \text{ đồng}$$

GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN CỦA DIỆN TÍCH ĐẤT CAO TẦNG

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Thành tiền	Ký hiệu
I	DOANH THU PHÁT TRIỂN QUY VỀ HIỆN TẠI	Đồng	243.522.064.585	DTo
1	Doanh thu gửi xe quy về hiện tại	Đồng	0	<i>DTLK</i>
2	Doanh thu cho thuê sàn TMDV quy về hiện tại	Đồng	11.808.426.876	
3	Doanh thu bán căn hộ CC quy về hiện tại	Đồng	231.713.637.708	
II	CHI PHÍ PHÁT TRIỂN	Đồng	226.546.478.929	CP
1	Chi phí đầu tư xây dựng chung cư	Đồng	226.546.478.929	CPXD
	<i>Tổng chi phí xây dựng hạ tầng, chi phí xây dựng công trình chung cư quy về thời điểm hiện tại chưa bao gồm lãi vay và lợi nhuận của nhà đầu tư</i>	Đồng	195.786.020.928	
3	Chi phí quảng cáo bán hàng	Đồng	2.435.220.646	=1%*Dto
4	Lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí Hạ tầng + QC	Đồng	29.733.186.236	=(Cpo+CPQC) x 15%
5	Lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư tính trên chi phí tiền sử dụng đất	Đồng	2.030.561.318	=15% x GTTĐ
III	GIÁ TRỊ KHU ĐẤT THỰC HIỆN TOÀN BỘ DỰ ÁN ĐỐI VỚI PHẦN DIỆN TÍCH ĐẤT THẤP TẦNG LIÊN KÈ	Đồng	13.537.075.456	=DTo - Cpo
IV	DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO CÓ THU TIỀN TOÀN BỘ DỰ ÁN ĐỐI VỚI PHẦN ĐẤT HỖN HỢP Ở CAO TẦNG	m2	2.114,4	Sau điều chỉnh quy hoạch
	ĐƠN GIÁ ĐẤT BÌNH QUÂN	Đồng/m2	6.400.000	Đơn giá đất chưa bao gồm chi phí
VI	DIỆN TÍCH NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở HỖN HỢP CAO TẦNG	m2	2.114,4	Diện tích giao đất
VII	GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở HỖN HỢP CAO TẦNG	Đồng	13.532.096.000	

VI. NHỮNG HẠN CHẾ CỦA PHƯƠNG PHÁP

- Giá tham khảo là giá giao dịch thành công và giá trúng đấu giá trên thị trường trong vòng 24 tháng tính từ thời điểm khảo sát trở về trước, các tài sản đã giao dịch thành công để trở nên lạc hậu khi thị trường biến động.

- Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được căn cứ theo quy định tại Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang; khảo sát báo cáo tài chính của một số công ty kinh doanh cùng ngành nghề được công bố trên các sàn chứng khoán.

- Chi phí quảng cáo, bán hàng khảo sát thực tế chi phí kinh doanh của các dự án trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đã ký hợp đồng môi giới với các bên phân phối tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá; được căn cứ theo quy định tại Quyết định số 21/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 08 năm 2024 của UBND nhân dân tỉnh Bắc Giang; khảo sát báo cáo tài chính của một số công ty kinh doanh cùng ngành nghề được công bố trên các sàn chứng khoán.

- Chi phí hạ tầng, chi phí xây dựng các công trình theo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 v/v Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình 2024.

- Căn cứ Phần 1, mục 1, tiểu mục 1.2: Mục đích sử dụng:

“- Suất vốn đầu tư công bố tại Quyết định này là một trong những cơ sở tham khảo, sử dụng vào việc xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng ở giai đoạn chuẩn bị dự án đối với một số công trình, dự án đầu tư xây dựng phổ biến”.

- Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên vẫn đang trong quá trình thực hiện và chưa thể quyết toán tổng mức đầu tư, do đó Công ty VCVS tạm sử dụng giá trị suất vốn đầu tư để xác định giá trị quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án.

- Mức giá Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đưa vào làm căn cứ so sánh là mức giá sau khi Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đã điều tra giá thị trường tại thời điểm và đưa ra mức giá được giao dịch đã xét đến yếu tố trượt giá so với thời điểm định giá (đã xét đến yếu tố biến động giá tại thời điểm định giá).

VII. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Qua khảo sát thực tế vị trí các tài sản thẩm định giá, nghiên cứu động thái thị trường cùng với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm tháng 04/2025 như sau:

STT	Loại hình	Diện tích (m ²)	Đơn giá đất chưa bao gồm chi phí (đồng/m ²)
1	Đất hỗn hợp ở cao tầng	2.414,0	6.400.000

VIII. NHỮNG LƯU Ý KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kết quả định giá chỉ xác định giá đất làm một trong những cơ sở xác định giá thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân xã Quang Châu, huyện Việt Yên tại thời điểm định giá; không bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định hiện hành.

Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại mục 1.3 của văn bản này và chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn 6 tháng (180 ngày) kể từ ngày ban hành chứng thư thẩm định giá nếu không có biến động lớn về thị trường và những thay đổi chính sách do Nhà nước quy định.

Kết quả định giá được thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, cân trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất với giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.

Chứng thư định giá chỉ sử dụng bản chính và chỉ cấp cho khách hàng yêu cầu thẩm định giá, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong Hợp đồng định giá. Trường hợp khách hàng có yêu cầu cung cấp thêm bản sao chứng thư thì phải có văn bản yêu cầu, nêu rõ mục đích và Kết quả thẩm định giá còn trong thời hạn đã nêu tại điểm 2 mục này. Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam (VCVS) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản gốc, bản chính và bản sao) do Công ty phát hành, các văn bản sao không có xác nhận của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam đều không có giá trị.

Chứng thư định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của Khách hàng yêu cầu định giá.

Chứng thư định giá chỉ có giá trị tư vấn để các bên làm cơ sở xem xét, cân nhắc và quyết định thực hiện theo mục đích đã ghi trên Chứng thư.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan đến tài sản đề nghị định giá đã cung cấp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn và Thẩm định giá Việt Nam trong quá trình định giá và sử dụng kết quả chứng thư định giá theo đúng quy định.

**Người lập báo cáo
Thẩm định viên về giá**



Trần Anh Tuấn
(Thẻ ĐDV số: XI16.1643)

Tổng Giám đốc



Đình Việt Khánh
(Thẻ ĐDV số: X15.1329)

Cán bộ thẩm định



Tạ Thị Thoa