

BẢO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 475/2026/22-CTĐGD ngày 16 tháng 04 năm 2026)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá:

Thửa đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương để đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt cuối - Phân phố Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt cuối - Phân phố 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng

2. Mục đích định giá đất:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt cuối - Phân phố 1) – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng. (tài Quyết định giao đất số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam)

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 23/05/2025 (tài Quyết định giao đất số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam)

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc Hội ban hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ Quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn Tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam tại 15/18 phụ lục bảng giá đất của 15/18 huyện, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;
- Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ



2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam Sửa đổi, bổ sung giá đất, bảng giá đất của 15/18 Phường, thị xã, thành phố ban hành ban tỉnh Quảng Nam tại 15/18 Phường Sửa đổi, bổ sung giá đất của 15/18 Phường, thị xã, thành phố ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam;

Quyết định số 23/2025/QĐ-UBND ngày 31/03/2025 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung các Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định về giá đất, bảng giá đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 43/2021/QĐ-UBND ngày 21 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 35/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thành dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 92/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND tỉnh Đà Nẵng Ban hành Quy định các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Quyết định số 93/2025/QĐ-UBND ngày 20/12/2025 của UBND tỉnh Đà Nẵng Ban hành Quy định một số chỉ tiêu ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp thành dư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

- Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 của Văn phòng UBND thành phố Đà Nẵng Thông báo kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Trần Nam Hưng tại cuộc họp giải quyết vướng mắc về giá đất đối với các dự án dờ dang trên địa bàn Quảng Nam (cũ);

- Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố.

- Thông báo số 468/TB-VP ngày 19/11/2025 của Văn phòng UBND thành phố về kết luận cuộc họp giao ban ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố;

- Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Thông kê thành phố V/v phân hỏi Công văn số 3162/STC-GCS của Sở Tài chính về việc xác định mức biên động của chỉ số giá;

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

- Quyết định số 1831/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao chủ đầu tư dự án xây dựng Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Ngọc; Điện Ngọc; thị xã Điện Bàn - Điện Ngọc;

- Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Bàn - Điện Ngọc;

- Quyết định số 6256/UBND-KTN ngày 18/10/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Bàn - Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn;

- Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt 1);

- Công văn số 8749/UBND-KTN ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh và phân kỳ tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc;

- Quyết định số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng, Thương mại và Dịch vụ An Dương để đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (đợt cuối - Phân kỳ 1);

- Công văn số 1783/SXD-DTNO ngày 26/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam V/v xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Đại Dương Xanh để xây dựng phường an gia đất cũ thể đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.

- Các Công văn số 6535/SNNMT-KTĐ ngày 08/12/2025; Công văn số 88/SNNMT-KTĐ ngày 07/01/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường V/v đề nghị hoàn thiện phường an gia đất cũ thể dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh, tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng;

- Công văn số 4198/SNNMT-KTĐ ngày 14/4/2026 V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phường an gia đất cũ thể của dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng;

- Thông báo số 98/TB-HĐTBGD ngày 09/04/2026 của Hội đồng thẩm định gia đất thành phố Đà Nẵng thông báo kết quả cuộc họp HĐTBĐ gia đất lần thứ 01 năm 2026 về tham định phường an gia đất cũ thể của dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng, đối với diện tích đất giao đợt cuối -Phân kỳ 1 tại Quyết định số 1379/QĐ UBND ngày 23/5/2025.

5. Các thông tin về các thửa đất, khu đất cần định giá:

a) Vị trí, ranh giới khu đất:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện hữu, khu đô thị An Bình Riverside;

+ Phía Tây giáp: Khu đô thị Phúc Viên;

+ Phía Nam giáp: Khu đô thị COCO RIVERSIDE.

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện hữu

- Bao gồm các đường có mặt cắt:

+ Đường 20,5m (5m-10,5m-5m)

+ Đường 17,5m (5m-7,5m-5m)

+ Đường 15,5m (4m-7,5m-4m)

+ Đường 13,5m (3m-7,5m-3m)

b) Địa điểm: Phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam – nay là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

c) Diện tích khu đất cần định giá: 126.299 m²

d) Hình thể thửa đất: Khu đất có hình đa giác

e) Mục đích sử dụng đất:

Theo Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Khu đô thị Đại Dương Xanh tại Đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc:



- Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	3.169	2,51
2	Đất thương mại dịch vụ	2.652	2,1
3	Đất ở liên kế	57.392	45,44
4	Đất ở tại định cư	1.609	1,27
5	Đất chỉnh trang	2.383	1,89
6	Đất cây xanh	7.139	5,65
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	51.955	41,14
Tổng cộng		126.299	100

- Tình hình giao đất, cho thuê đất của dự án:

STT	Loại đất	Diện tích toàn dự án (m ²)	Diện tích được giao tại QĐ số 1943/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 (được điều chỉnh tại QĐ số 1561/QĐ-UBND ngày 28/6/2024) (m ²)	Diện tích được giao tại QĐ số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 (m ²)
1	Đất Công cộng	3.169	2.362,63	806,4
2	Đất thương mại dịch vụ	2.652	1.599,88	-
3	Đất ở liên kế	57.392	37.986,82	11.446,3
4	Đất ở tại định cư	1.609	1.146,58	60,2
5	Đất chỉnh trang	2.383	-	-
6	Đất cây xanh	7.139	4.843,17	1.851,4
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	51.955	39.636,92	7.975,9
Tổng cộng		126.299	87.576	22.140,2

Phần diện tích được giao tại Quyết định số 1943/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 (được điều chỉnh tại Quyết định số 1561/QĐ-UBND ngày 28/6/2024) đã được xác định giá đất tại Quyết định số 2934/QĐ-UBND ngày 05/12/2024 phê duyệt điều chỉnh Quyết định số 29/QĐ-UBND ngày 06/01/2021 của UBND tỉnh về phê duyệt phương án giá đất cụ thể dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn.

Thửa đất cần định giá:

Xây dựng phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh tại phường Điện Dương, thị xã Điện Bàn (dợt cuối - Phần kỹ 1) -

Ngày là phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng tại Quyết định giao đất số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam (cũ), với mục đích sử dụng như sau:



- + Đất ở phân lô liên kế (đất ở đô thị): 11.446,3 m², gồm:
- Giao đất không thu tiền sử dụng đất 10.693,9 m², gồm:
 - + Đất ở tại định cư: 60,2 m²;
 - + Đất công trình công cộng: 806,4 m²;
 - + Đất cây xanh: 1.851,4 m²;
 - + Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác: 7.975,9 m².

g) Thời hạn sử dụng đất:

- + Đất ở phân lô liên kế: đến ngày 21/7/2070 (50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định giao đất, cho thuê đất số 1943/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 - đợt 1); người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc nhận chuyển nhượng đất ở phân lô được sử dụng ổn định lâu dài.
- + Đất ở đất giao không thu tiền sử dụng đất: kể từ ngày ký Quyết định giao đất đến khi kết thúc dự án, chủ đầu tư phải bàn giao cho địa phương để quản lý

h) Mật độ xây dựng, chiều cao công trình:

- Đất ở công trình nhà ở (liên kế, tại định cư):
- Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với lô đất có diện tích $\geq 100\text{m}^2/\text{lô}$, tối đa 90% đối với lô đất có diện tích $< 100\text{m}^2/\text{lô}$;

Tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng đối với các lô đất nằm trên trục đường 20,5m, tối đa 03 tầng đối với các lô đất nằm trên các trục đường còn lại;

Chi giới xây dựng lùi so với chi giới đường đỏ tối thiểu 1,5m (kể cả các lô đất có hai mặt tiền); chiều cao tầng 1 (tầng trệt) là 3,9m tính từ cốt nền xây dựng đến mặt sàn, chiều cao từ tầng 2 trở lên là 3,6m; cốt nền công trình cao không qua cốt vỉa hè tại chi giới đường đỏ +0,2m;

h) Các loại đất cần xác định giá:

- Đất ở tại đô thị.

i) Giá đất trong bảng giá đất:

TT	Tên đường, phố, đoạn đường, đoạn phố	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Khu đô thị Đại Dương Xanh	
1	Đường 20,5m (5m-10,5m-5m)	6.498.700
2	Đường 17,5m (5m-7,5m-5m)	4.478.800
3	Đường 15,5m (4m-7,5m-4m)	4.349.300
4	Đường 13,5m (3m-7,5m-3m)	4.225.000

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của thửa đất, lô đất cần định giá:

Qua điều tra khảo sát tại các khu dân cư, đô thị lân cận dự án, đơn vị tư vấn nhân thấy Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn I), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng có các đặc điểm tương đồng nhất định và vị trí gần khu đất định giá, do đó đơn vị tư vấn lựa chọn khu vực này để làm thông tin so sánh tính toán giá đất.

Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được giá đất chuyển nhượng theo các hợp đồng giao dịch của các thửa đất lệ tại các tuyến đường trong khu vực lân cận dự án do Chi nhánh Văn phòng ĐKDD Điện Bàn cung cấp.

Do đó, phương pháp so sánh không đủ điều kiện để áp dụng trong việc xác định giá đất cụ thể đối với khu đất dự hoạch thực hiện dự án.

Trên cơ sở khảo sát, thu thập và phân tích các thông tin liên quan đến yêu cầu đầu vào phục vụ cho việc lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định hiện hành, nhân thấy rằng trong khoảng thời gian 24 tháng tính đến thời điểm định giá, không có giao dịch chuyển nhượng nào liên quan đến các khu đất/thửa đất có quy hoạch tương đồng với Khu đô thị Đại Dương Xanh.

Đơn vị tư vấn đã thực hiện:

- Thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá theo mục 5 và mục 6 nêu trên;

- Dựa vào cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, Đơn vị tư vấn đã thực hiện:

- Dựa vào cơ sở các hồ sơ và tài liệu pháp lý được Sở Nông nghiệp và Môi trường cung cấp, Đơn vị tư vấn đã thực hiện:

7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất:

hóa, phong tục tập quán của địa phương: Không có

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn

g) Thời hạn sử dụng đất: Đã nêu tại điểm g mục 5

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: An ninh môi trường sống tốt.

có): Đã nêu tại điểm h mục 5

dùng theo quy hoạch chỉ tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu

chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây

d) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng,

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Khu đất có hình đa giác

- Cấp điện: On định

- Cấp nước: Tốt

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

đường: Đã nêu tại mục điểm a mục 5

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

cách trung học khoảng 4.100m.

khoảng 4.500m, cách chợ Trung tâm khoảng 4.200m, cách trung tâm y tế khoảng 4.200m,

- Khu đô thị Đại Dương Xanh cách trung tâm hành chính phường Điện Bàn Đông

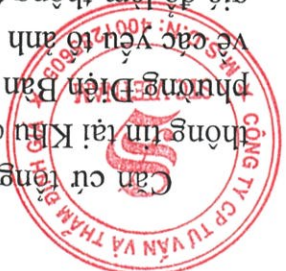
a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất:



TT	Yêu tố so sánh		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12															
	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)	Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Khu dân cư Thông Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là Phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Thửa đất số: B4-35; Tô Đông, TP Đà Nẵng	Thửa đất số: B5-09; Tô Nẵng	Thửa đất số: B7-04; Tô Nẵng	Ngày 26/7/2024	Ngày 4/3/2025	Ngày 21/05/2025	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	- Diện tích (m ²) - Mật tiên - Chiều sâu - Hình thể	Tài sản gắn liền với đất	Tình pháp lý về quyền sử dụng đất	Tầng cao xây dựng tới đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022)	Tầng cao xây dựng tới đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022)	Tầng cao xây dựng tới đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022)	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hiện trạng môi trường, an ninh	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)	1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000
							Khu dân cư Thông Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là Phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Thửa đất số: B4-35; Tô Đông, TP Đà Nẵng	Thửa đất số: B5-09; Tô Nẵng	Thửa đất số: B7-04; Tô Nẵng	Ngày 26/7/2024	Ngày 4/3/2025	Ngày 21/05/2025	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	- Diện tích (m ²) - Mật tiên - Chiều sâu - Hình thể	Tài sản gắn liền với đất	Tình pháp lý về quyền sử dụng đất	Tầng cao xây dựng tới đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022)	Tầng cao xây dựng tới đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022)	Tầng cao xây dựng tới đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022)	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hiện trạng môi trường, an ninh	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)	1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000

cụ thể như sau:

Căn cứ tổng giao dịch chuyên nhượng đã điều tra khảo sát, đơn vị lựa chọn khoảng 03 thông tin tại Khu dân cư Thông Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là Phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng gắn nhất với thời điểm định giá đất, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để làm thông tin so sánh tính toán giá đất của các thửa đất ở trong khu đất cần định giá, từ đó tính doanh thu phát triển của dự án, cụ thể: 03 thông tin có vị trí nằm tại Đường rộng 20,5m



- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Tuân thủ đúng pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

9.1 Các nguyên tắc định giá đất:

phủ đề xác định giá đất cụ thể tại dự án.

Đơn vị tư vấn tiếp tục áp dụng Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ để xác định giá đất qua kết quả trong năm 2025."

KTFD ngày 22/8/2025. Yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường phải khai xác định giá đất thông nhất đề xuất của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 1936/SNNMT- của Chính phủ trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

trên khai công tác xác định giá đất cụ thể theo Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 văn số 1936/SNNMT-KTFD ngày 22/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tiếp tục 26/8/2025 của Chủ tịch và các Phó Chủ tịch UBND thành phố, trong đó có nội dung: "11. Công Căn cứ Thông báo số 213/TB-VP ngày 28/8/2025 về kết luận cuộc họp giao ban ngày dự án.

UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam làm cơ sở để xác định giá đất cụ thể của quy phạm pháp luật mới", do đó đơn vị tư vấn tiếp tục sử dụng Quyết định số 49/2024/QĐ- nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập hoặc ban hành văn bản định việc áp dụng hoặc bãi bỏ văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính mới ban hành văn bản hành chính để quyết hiệu lực trong phạm vi đơn vị hành chính đó cho đến khi Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Ủy ban nhân dân, Chủ tịch Ủy ban nhân dân của đơn vị hành chính được nhập tiếp tục có thành một đơn vị hành chính mới cũng cấp thì văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân quy phạm pháp luật ngày 25/6/2025 "b) Trường hợp nhiều đơn vị hành chính được nhập Căn cứ điểm b khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn

áp dụng.

9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp định giá đất được

xác định giá đất thu tiền của dự án.

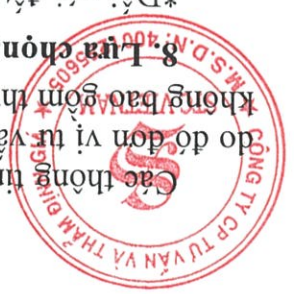
định tại Khoản 6 Điều 158 Luật đất đai 2024, đơn vị tư vấn áp dụng phương pháp thặng dư để Căn cứ vào thông tin đã thu thập được, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất quy

được sử dụng để định giá đất đối với loại đất ở. diện tích tương đương, do đó không sử dụng phương pháp so sánh; phương pháp thu nhập không chuyên nhưng trên thị trường, từng đầu giá quyền sử dụng đất đối với loại đất ở có quy mô Qua khảo sát, thu thập thông tin tại khu vực lân cận dự án, không thu thập được thông tin

*Đối với đất ở:

8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất.

do đó đơn vị tư vấn xác định đơn giá chuyên nhưng khảo sát được là đơn giá chuyên nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các thông tin chuyên nêu trên không thuộc trường hợp chịu thuế giá trị gia tăng, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.



+ Khu đất cần định giá thuộc Khu đô thị Đại Dương Xanh – phường Điện Dương (nay là phường Điện Bàn Đông) tại Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết sử dụng đất (1/500) Mật độ xây

(g) Yêu cầu liên quan đến quy hoạch xây dựng:

đơn vị điều chỉnh 5% đối với các vị trí này.

- Hạ tầng tiện ích: Các thửa đất nằm giáp công viên cây xanh có hạ tầng tiện ích tốt do

phong tục tập quán của địa phương:

(e) Các yêu cầu khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa,

tại Điểm d, Khoản 1, Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024.

- Chiều sâu thửa đất có chiều sâu trên 25m = (diện tích trong vết 25m x 100% + diện tích ngoài vết 25m * 70%) / diện tích thửa đất, đảm bảo không vượt quá tỷ lệ 10% theo quy định

- Chiều sâu thửa đất: Các thửa đất so sánh có chiều sâu thửa đất từ 25m - 26,5m, đơn vị

(c) Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất:

10%.

này có lợi thế tương đương lô đất nằm tại vị trí ngã ba, do đó đơn vị đề xuất mức chênh lệch

trị có 2 mét tiên đường nhưng không phải ngã ba (vị trí đường bo cong), nhân thấy các lô đất

với vị trí ngã ba và 20% đối với vị trí ngã tư. Ngoài ra, qua rà soát, một số lô đất nằm tại vị

- Số mét đường tiếp giáp: Các thửa đất tiếp giáp 2 mét đường mức chênh lệch 10% đối

lưu thông giảm 2%.

- Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, con

b) Điều kiện về giao thông

đề xuất điều chỉnh 100%/100% đối với yêu tố này.

cách trung tâm y tế khoảng 4.200m, cách trường học khoảng 4.100m. Do đó, đơn vị tư vấn

tâm hành chính phường Điện Bàn Đông khoảng 4.500m, cách chợ Trung tâm khoảng 4.200m,

a) Vị trí: Khu đất cần định giá và các tài sản so sánh 01, 02, 03 có vị trí cùng cách trung

các yêu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh và các thửa đất ước tính doanh thu, cụ thể:

Trên cơ sở các thông tin chuyên môn thu thập được, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh

9.3 Ước tính đơn giá chuyên ngành:

trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

thửa đất, khu đất cần định giá theo phương pháp tương đương và các yêu tố ảnh hưởng đến giá đất

Nam Ban hành Quy định về một số yếu tố ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của

trên của dự án theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng

Đơn vị tư vấn sử dụng các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát

an: 9.2 Xác định các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, chi phí phát triển của dự

- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định giá



đứng tới đa 80% đối với lô đất có diện tích $\geq 100m^2/lô$, tới đa 90% đối với lô đất có diện tích $< 100m^2/lô$; tầng cao xây dựng tới đa 04 tầng đối với các lô đất nằm trên trục đường 20,5m, tới đa 03 tầng đối với các lô đất nằm trên các trục đường còn lại.

Khu tài sản so sánh thuộc Khu dân cư Thông Nhất tại Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết và ban hành Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết (1/500) có tầng cao xây dựng tới đa 05 tầng, mặt độ xây dựng quy định theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ²)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1.000
Mật độ xây dựng tới đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

+ Đơn vị tư vấn nhân thấy các tài sản so sánh và khu dự án có sự chênh lệch rất ít về quy định tầng cao và mật độ xây dựng. Nhân thấy yếu tố này ít ảnh hưởng đến giá đất tại khu vực dự án do đó đề xuất điều chỉnh 100%/100% đối với yếu tố này

Ngoài các yếu tố nêu trên, các thửa đất so sánh và thửa đất cần định giá tương đồng, hầu như không có sự khác biệt, do đó không điều chỉnh.

Trên cơ sở điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa thửa đất cần định giá và các thửa đất so sánh, đơn vị tư vấn tính toán giá đất của thửa đất cần định giá như sau:



a. Đường 20,5m (5m-10,5m-5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)	
1	Diện tích		122,50	159,00	125,00	
	+ Diện tích đất ở (m ²)		122,50	159,00	125,00	
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)					
	Giá trị đất trồng cây lâu năm					
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000	
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)					
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000	
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		10.612.245	10.691.824	10.800.000	
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị Đại Dương Xanh	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn I), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng			
			Tỷ lệ	100%	100%	100%
			Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	
6.2	Điều kiện về giao thông					
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)			
			Tỷ lệ	100%	100%	100%
			Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	



Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
6.2.2	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%
Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
6.3	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất			
	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25 - 50m (m ²)		9	
6.3.1	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 98%	Tỷ lệ 100%
Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	1,73%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	184.696	0
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% tầng; Mật độ xây dựng từ 40% tầng; Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% tầng; Mật độ xây dựng từ 40% tầng; Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% tầng; Mật độ xây dựng từ 40% tầng; Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam
	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%
Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	10.612.245	10.876.520	10.800.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.763.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	1,42%	-1,04%	-0,34%



b. Đường 20,5m (5m-10,5m-5m) tiếp giáp công viên cây xanh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)				
1	Diện tích		122,50	159,00	125,00				
	+ Diện tích đất ở (m2)		122,50	159,00	125,00				
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)								
	Giá trị đất trồng cây lâu năm								
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)								
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000				
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m2)		10.612.245	10.691.824	10.800.000				
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh								
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị Đại Dương Xanh	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng				
						Tỷ lệ	100%	100%	100%
						Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
						Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0



6.2	Điều kiện về giao thông				
	Độ rộng đường	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m) tiếp giáp công viên cây xanh	Đường rộng 20,5m (5m- 10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m- 10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m- 10,5m-5m)
6.2.1	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
6.2.2	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
6.3	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương				
	Yêu tố Hạ tầng tiện ích	Tiếp giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Tiếp giáp công viên cây xanh
6.3.1	Tỷ lệ	100%	95%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		558.539	562.728	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất				
	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25 - 50m (m ²)			9	
6.4.1	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,73%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	184.696	0

6.5	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với lô đất có diện tích $\geq 100\text{m}^2/\text{lô}$, tối đa 90% đối với lô đất có diện tích $< 100\text{m}^2/\text{lô}$; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng đối với các lô đất nằm trên trục đường 20, 5m, tối đa 03 tầng đối với các lô đất nằm trên các trục đường còn lại (Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)
		Tỷ lệ	100%	100%	100%
		Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
		Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
		Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m²)		11.170.784	11.439.247
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	11.137.000			
7	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-0,30%	-2,64%	3,12%

c. Đường 17, 5m (5m-7, 5m-5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)				
1	Diện tích + Diện tích đất ở (m ²) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)		122,50 122,50	159,00 159,00	125,00 125,00				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)								
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000				
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m ²)		10.612.245	10.691.824	10.800.000				
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh								
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị Đại Dương Xanh	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng				
						Tỷ lệ	100%	100%	100%
						Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
						Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
6.2	Điều kiện về giao thông								

6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng 17,5m (5m - 7,5m - 5m)	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)
	Tỷ lệ	100%	106%	106%	106%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-5,66%	-5,66%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-600.693	-605.198	-611.321
6.2.2	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
6.3	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất				
6.3.1	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25 - 50m (m ²)			9	
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,73%	0,00%
6.4	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	184.696	0
	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với lô đất có diện tích $\geq 100\text{m}^2/\text{lô}$, tối đa 90% đối với lô đất có diện tích $< 100\text{m}^2/\text{lô}$; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng đối với các lô đất nằm trên trục đường 20,5m, tối đa 03 tầng đối với các lô đất nằm trên các trục đường còn lại (Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		10.011.552	10.271.322	10.188.679
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.157.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		1,45%	-1,11%	-0,31%

d. Đường 1,5m (4m-7,5m-4m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)
1	Diện tích		122,50	159,00	125,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		122,50	159,00	125,00
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)				
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000



5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		10.612.245	10.691.824	10.800.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị Đại Dương Xanh	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.2	Điều kiện về giao thông				
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng 15,5m (4m - 7,5m - 4m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)
	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-786.092	-791.987	-800.000
6.2.2	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất				
6.3.1	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25 - 50m (m ²)			9	
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,73%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	184.696	0

6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với lô đất có diện tích $\geq 100\text{m}^2/\text{lô}$, tối đa 90% đối với lô đất có diện tích $< 100\text{m}^2/\text{lô}$; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng đối với các lô đất nằm trên trục đường 20,5m, tối đa 03 tầng đối với các lô đất nằm trên các trục đường còn lại (Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)
		Tỷ lệ	100%	100%	100%
		Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
		Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	9.826.153	10.084.533	10.000.000	
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.970.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	1,46%	-1,14%	-0,30%	

e. Đường 1,5, 5m (4m-7, 5m-4m) tiếp giáp công viên cây xanh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)
1	Diện tích		122,50	159,00	125,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		122,50	159,00	125,00
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)				
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng sau bao gồm chi phí chuyên mục đích sử dụng đất (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m2)		10.612.245	10.691.824	10.800.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị Đại Dương Xanh	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng
	Tỷ lệ		100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0



6.2	Điều kiện về giao thông				
	Độ rộng đường	Đường rộng 15,5m (4m - 7,5m - 4m) tiếp giáp công viên cây xanh	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)
6.2.1	Tỷ lệ	100%	108%	108%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-7,41%	-7,41%
6.2.2	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-786.092	-791.987	-800.000
	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
6.3	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
6.3.1	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Yêu tố Hạ tầng tiện ích	Tiếp giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Tiếp giáp công viên cây xanh
6.4	Tỷ lệ	100%	95%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	0,00%
6.4.1	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		558.539	562.728	0
	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất				9
6.4.1	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25 - 50m (m ²)				
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
6.4.1	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,73%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	184.696	0



6.5	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với lô đất có diện tích $\geq 100\text{m}^2$ /lô, tối đa 90% đối với lô đất có diện tích $< 100\text{m}^2$ /lô; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng đối với các lô đất nằm trên trục đường 20, 5m, tối đa 03 tầng đối với các lô đất nằm trên các trục đường còn lại (Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)
		Tỷ lệ	100%	100%	100%
		Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
		Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	10.384.692	10.647.260	10.000.000	
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.344.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-0,39%	-2,85%	3,44%	

g. Đường 13,5m (3m-7,5m-3m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)
1	Diện tích		122,50	159,00	125,00
	+ Diện tích đất ở (m ²)		122,50	159,00	125,00
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)				
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyên nhượng (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		10.612.245	10.691.824	10.800.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị Đại Dương Xanh	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng		
			Tỷ lệ	100%	100%
			Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%
			Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0
6.2	Điều kiện về giao thông	Đường rộng 13,5m (3m - 7,5m - 3m)	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)		
			Tỷ lệ	100%	110%
			Tỷ lệ điều chỉnh	-9,09%	-9,09%
			Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-964.750	-971.984
6.2.1	Độ rộng đường	Đường rộng 13,5m (3m - 7,5m - 3m)	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)		
			Tỷ lệ	100%	110%
			Tỷ lệ điều chỉnh	-9,09%	-9,09%
			Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	-964.750	-981.818



Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
6.2.2	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%	Tỷ lệ 100%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6.3	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất	0	0	0
6.3.1	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25 - 50m (m ²)	9	9	
Tỷ lệ 100%	100%	100%	98%	100%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0,00%	0	1,73%	0,00%
			184.696	0
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)
Tỷ lệ 100%	100%	100%	100%	100%
Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	9.647.495	9.904.536	9.818.182
Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.790.000			
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	1,48%	-1,16%	-0,29%	



h. Đường 13,5m (3m-7,5m-3m) tiếp giáp công viên cây xanh:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1 (Phiếu điều tra số 1)	Thửa đất so sánh số 2 (Phiếu điều tra số 2)	Thửa đất so sánh số 3 (Phiếu điều tra số 3)				
1	Diện tích		122,50	159,00	125,00				
	+ Diện tích đất ở (m ²)		122,50	159,00	125,00				
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)								
	Giá trị đất trồng cây lâu năm								
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000				
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)								
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng sau bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.300.000.000	1.700.000.000	1.350.000.000				
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		10.612.245	10.691.824	10.800.000				
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh								
6.1	Vị trí	Khu dân cư đô thị Đại Dương Xanh	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng	Khu dân cư Thống Nhất (giai đoạn 1), Phường Điện Dương, TX. Điện Bàn - nay là phường Điện Bàn Đông, TP Đà Nẵng				
						Tỷ lệ	100%	100%	100%
						Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
						Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0

6.2	Điều kiện về giao thông				
	Độ rộng đường	Đường rộng 13,5m (3m - 7,5m - 3m) tiếp giáp công viên cây xanh	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)	Đường rộng 20,5m (5m-10,5m-5m)
6.2.1	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-964.750	-971.984	-981.818
6.2.2	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
6.3	Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương				
6.3.1	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Tiếp giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Tiếp giáp công viên cây xanh
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		558.539	562.728	0
6.4	Diện tích, kích thước, hình thể thửa đất				
6.4.1	Diện tích trong phạm vi chiều sâu từ 25 - 50m (m ²)			9	
	Tỷ lệ	100%	100%	98%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	1,73%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	184.696	0

6.5	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng tối đa 80% đối với lô đất có diện tích $\geq 100m^2/lô$, tối đa 90% đối với lô đất có diện tích $< 100m^2/lô$; tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng đối với các lô đất nằm trên trục đường 20,5m, tối đa 03 tầng đối với các lô đất nằm trên các trục đường còn lại (Quyết định số 2261/QĐ-UBND ngày 22/6/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)	Tầng cao xây dựng tối đa 05 tầng; Mật độ xây dựng từ 40% - 100% (Quyết định số 1811/QĐ-UBND ngày 8/7/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam)
		Tỷ lệ	100%	100%	100%
		Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
		Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
7	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	10.206.035	10.467.263	9.818.182	
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.164.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-0,41%	-2,90%	3,52%	

Thời điểm định giá tháng 05/2025 (tại Quyết định giao đất số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025 của UBND tỉnh Quảng Nam), như vậy năm liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý II/2024 đến quý I/2025, lãi suất thu thập được như sau:

9.3.2 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 liên kế tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá:

Đơn vị tư vấn đề xuất mức biên động giá chuyên nhượng là 12,51%. (Theo Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng)

Năm	Chỉ số tiêu dùng (Nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng)
Năm 2022 so với năm 2021	111,13%
Năm 2023 so với năm 2022	122,26%
Năm 2024 so với năm 2023	104,83%
Bình quân 03 năm	112,51%

Theo Bảng biểu số 204 trang 525 Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm khu vực thành thị (Năm trước = 100) tại Niên giám thống kê năm 2023 và tại trang 67 Số liệu Thống kê chủ yếu năm 2024 do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam biên soạn, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2022, 2023, 2024 được tính toán như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biên động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ lấy theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng của cả nước; theo mức biên động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng; đối với trường hợp xác định mức biên động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường do tổ chức thực hiện định giá đất điều tra, khảo sát và đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất quyết định;”

Đối với trường hợp xác định mức biên động của giá chuyên nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liên kế 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;

ly thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan 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 thì thực hiện như sau:

“d. Việc xác định mức biên động của giá chuyên nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, quy định về giá đất:

9.3.1 Mức biên động của giá chuyên nhượng:

Theo điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ



STT	Loại đường	Đơn giá cụ thể đề xuất (đồng/m ²)
1	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m)	10.763.000
2	Đường rộng 20,5m (5m - 10,5m - 5m) tiếp giáp công viên cây xanh	11.137.000
3	Đường rộng 17,5m (5m - 7,5m - 5m)	10.157.000
4	Đường rộng 15,5m (4m - 7,5m - 4m)	9.970.000
5	Đường rộng 15,5m (4m - 7,5m - 4m) tiếp giáp công viên cây xanh	10.344.000
6	Đường rộng 13,5m (3m - 7,5m - 3m)	9.790.000
7	Đường rộng 13,5m (3m - 7,5m - 3m) tiếp giáp công viên cây xanh	10.164.000

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: "Số mặt đường tiếp giáp của Dự án, khu đất, thửa đất: Các thửa đất tiếp giáp từ 3 mặt đường trở lên mức độ chênh lệch tối đa 20% so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí; các thửa đất tiếp giáp 2 mặt đường mức độ chênh lệch tối đa 10% đối với vị trí ngã ba và tiếp giáp 2 mặt đường không phải ngã ba và ngã tư; mức độ chênh lệch tối đa 20% đối với vị trí ngã tư so với các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí". Đơn vị tư vấn xác định giá đất tại các vị trí ngã ba có đơn giá bảng 110%, vị trí ngã tư bằng 120% so với giá đất tại vị trí chi tiếp giáp 1 mặt đường. Đơn giá và doanh thu ước tính bao gồm thuế GTGT chưa bao gồm mức biến động giá chuyển nhượng như sau:

a. Do dự án không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển và chi phí phát triển đối với diện tích cần định giá đất đợt này. Vì vậy, theo quy định tại điểm b khoản 8 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu và chi phí cho diện tích giao đất toàn bộ dự án chứ không ước tính cho phần diện tích giao đất cần định giá đợt này.

b. Doanh thu phát triển chưa bao gồm mức tăng giá bán và được chiết khấu về thời điểm định giá ước tính.

9.3.3 Ước tính doanh thu phát triển:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân	Bình quân 4 ngân hàng	
							Năm 2024	Năm 2025
Vietcombank	Năm 2025	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	8,52%	8,58%
		Năm 2024	7,80%	7,80%	7,80%			
Agribank	Năm 2025	7,17%	8,50%	7,16%	7,16%	7,50%	7,50%	8,58%
		Năm 2024	8,50%	7,16%	7,16%			
BIDV	Năm 2025	8,14%	8,88%	8,59%	8,47%	8,52%	8,52%	8,58%
		Năm 2024	8,88%	8,59%	8,47%			
Vietcombank	Năm 2025	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	8,58%
		Năm 2024	7,80%	7,80%	7,80%			
Vietinbank	Năm 2025	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	8,58%
		Năm 2024	10,50%	10,50%	10,50%			

Ghi chú

Công văn số 1029/CV-QNA-KT và 309/CV-QNA-KT

Công văn số 823/BIDV-QNA-QNLB; CV số 1283/BIDV-QNA-QNLB và số 510 BIDV-QNA-QNLB

Công văn số 2388/NHNO-QNA-KH&QLRR; Công văn số 4069/NHNO-QNA-KH&QLRR; 1542/NHNO-QNA-KH&QLRR

Công văn số 69/CNNĐN-TCTH

Khu đất	Số lô	Rộng (m)	Dài (m)	Diện tích (m ²)	Đường (m)	Mặt cắt đường	Vị trí	Hệ số vị trí	Đơn giá	Thành tiền (đồng)	Ghi chú	
LK1				57.392,00						593.998.756.470		
				3.043,00						31.257.845.580		
		1	7,40	20,00	167,4	20,5CX	5-10,5-5	Ngã ba	1,1	11.137.000	2.050.767.180	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		2	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		3	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		4	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		5	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		6	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		7	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		8	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		9	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		10	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		11	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		12	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		13	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		14	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		15	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		16	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		17	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		18	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		19	5,00	20,00	100,0	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		20	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
		21	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
		22	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
		23	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
		24	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
		25	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
		26	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
		27	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	28	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000		
	29	11,70	20,00	175,6	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000	2.100.878.400		

				763,00							7.721.084.400	
LK2	1	7,30	18,00	115,6	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000		1.383.038.400	
	2	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	3	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	4	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	5	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	6	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	7	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	8	7,00	18,00	107,4	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		1.051.446.000	
				2.196,00							22.559.027.600	
LK3	1	8,40	18,00	143,8	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000		1.720.423.200	
	2	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	3	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	4	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	5	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	6	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	7	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	8	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	9	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	10	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	11	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		897.300.000	
	12	8,40	18,00	143,8	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000		1.720.423.200	
	13	6,50	17,00	102,7	13,50	3-7,5-3	Ngã ba	1,1	9.790.000		1.105.976.300	
	14	5,00	17,00	84,7	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		829.213.000	
15	5,00	17,00	84,7	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		829.213.000		
16	5,00	17,00	84,6	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		828.234.000		
17	5,00	17,00	83,6	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		818.444.000		
18	6,50	16,50	105,1	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		1.028.929.000		
19	6,50	15,80	100,4	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		982.916.000		
20	6,50	15,10	95,6	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		935.924.000		
21	6,50	14,30	90,9	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		889.911.000		
22	14,4	12,40	176,1	13,50	3-7,5-3		1,1	9.790.000		1.896.420.900	Vị trí đường bo công có 02 mặt tiền	
				2.448,00							24.186.598.920	

	11	5,00	17,40	87,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	853.688.000	
	12	5,00	17,40	87,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	853.688.000	
	13	5,00	17,40	87,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	853.688.000	
	14	5,00	17,40	87,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	853.688.000	
	15	8,00	19,60	148,5	17,50	5-7,5-5	Ngã ba	1,1	10.157.000	1.659.145.950	
	16	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	997.417.400	
	17	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	997.417.400	
	18	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	997.417.400	
	19	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	997.417.400	
	20	8,00	19,60	148,5	17,50	5-7,5-5	Ngã tur	1,2	10.157.000	1.809.977.400	
	21	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
	22	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
	23	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
	24	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
	25	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
	26	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
	27	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
	28	5,00	17,50	87,5	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	872.375.000	
				2.861,00						29.545.975.020	
	1	8,50	19,60	158,7	13,50	3-7,5-3	Ngã ba	1,1	9.790.000	1.709.040.300	
	2	5,00	19,60	98,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	961.378.000	
	3	5,00	19,60	98,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	961.378.000	
	4	5,00	19,60	98,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	961.378.000	
	5	5,00	19,60	98,2	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	961.378.000	
	6	8,50	19,60	158,9	15,50	4-7,5-4	Ngã tur	1,2	9.970.000	1.901.079.600	
	7	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	8	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	9	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	10	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	11	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	12	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	13	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	14	5,00	18,00	90,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
	15	8,50	19,60	158,9	17,50	5-7,5-5	Ngã tur	1,2	10.157.000	1.936.736.760	
	16	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	997.417.400	

LK6

	17	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		997.417.400	
	18	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		997.417.400	
	19	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		997.417.400	
	20	8,50	19,60	158,9	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000		1.936.736.760	
	21	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	22	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	23	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	24	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	25	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	26	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	27	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	28	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
				2.861,00							29.504.057.360	
	1	8,50	19,60	158,7	13,5CX	3-7,5-3	Ngã ba	1,1	10.164.000		1.774.329.480	Tiếp giáp, đôi diện công viên cây xanh
	2	5,00	19,60	98,2	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		998.104.800	Tiếp giáp, đôi diện công viên cây xanh
	3	5,00	19,60	98,2	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		998.104.800	Tiếp giáp, đôi diện công viên cây xanh
	4	5,00	19,60	98,2	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		998.104.800	Tiếp giáp, đôi diện công viên cây xanh
	5	5,00	19,60	98,2	13,5CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		998.104.800	Tiếp giáp, đôi diện công viên cây xanh
	6	8,50	19,60	158,9	13,5CX	3-7,5-3	Ngã ba	1,1	10.164.000		1.776.565.560	Tiếp giáp, đôi diện công viên cây xanh
	7	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	8	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	9	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	10	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	11	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	12	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	13	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	14	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	15	8,50	19,60	158,9	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000		1.936.736.760	
	16	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		997.417.400	
	17	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		997.417.400	
	18	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		997.417.400	
	19	5,00	19,60	98,2	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		997.417.400	
	20	8,50	19,60	158,9	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000		1.936.736.760	
	21	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	
	22	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		881.100.000	

	23	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	24	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	25	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	26	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	27	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	28	5,00	18,00	90,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
				3.056,00						32.656.504.200	
	1	8,10	19,00	146,5	13,5CX	3-7,5-3	Ngã ba	1,1	10.164.000	1.637.928.600	Tráp giáp, đổi diện công viên cây xanh
	2	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	3	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	4	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	5	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	6	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	7	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	8	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	9	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	10	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	11	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	12	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	13	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	14	5,00	19,00	95,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	930.050.000	
	15	8,10	19,00	146,5	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000	1.785.600.600	
	16	8,10	19,00	146,5	20,50	5-10,5-5	Ngã tư	1,2	10.763.000	1.892.135.400	
	17	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	18	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	19	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	20	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	21	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	22	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	23	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	24	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	25	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	26	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	27	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	28	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	

LK8

	29	5,00	19,00	95,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	30	8,10	19,00	146,5	20,5CX	5-10,5-5	Ngã tư	1,2	11.137.000	1.957.884.600	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
				3.219,00						34.269.079.540	
	1	8,10	20,00	154,90	20,50	5-10,5-5	Ngã tư	1,2	10.763.000	2.000.626.440	
	2	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	3	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	4	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	5	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	6	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	7	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	8	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	9	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	10	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	11	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	12	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	13	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	14	5,00	20,00	100,00	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	15	8,10	20,00	154,70	20,50	5-10,5-5	Ngã tư	1,2	10.763.000	1.998.043.320	
	16	8,10	20,00	154,70	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000	1.885.545.480	
	17	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	18	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	19	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	20	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	21	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	22	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	23	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	24	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	25	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	26	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	27	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	28	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	29	5,00	20,00	100,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	30	8,10	20,00	154,70	13,50	3-7,5-3	Ngã ba	1,1	9.790.000	1.665.964.300	
				3.189,00						32.325.807.600	

LK9

	1	9,90	20,00	189,00	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000		2.303.607.600	
	2	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	3	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	4	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	5	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	6	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	7	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	8	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	9	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	10	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	11	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	10.344.000		1.034.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	12	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	10.344.000		1.034.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	13	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	10.344.000		1.034.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	14	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	15	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	16	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	17	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	18	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	19	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	20	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	21	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	22	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	23	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	24	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	25	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	26	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	27	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	28	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	29	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	30	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
	31	5,00	20,00	100,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000		997.000.000	
				3.859,00							39.497.616.000	
LK11	1	8,50	17,20	137,00	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000		1.669.810.800	
	2	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		873.502.000	
	3	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000		873.502.000	

4	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	873.502.000	
5	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	873.502.000	
6	8,50	17,20	138,00	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000	1.681.999.200	
7	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
8	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
9	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
10	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
11	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
12	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
13	6,50	18,00	115,00	15,50CX	4-7,5-4		1,0	10.344.000	1.189.560.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
14	6,50	18,00	115,00	15,50CX	4-7,5-4		1,0	10.344.000	1.189.560.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
15	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
16	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
17	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
18	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
19	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
20	5,00	18,00	90,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	897.300.000	
21	8,50	17,20	138,00	15,50	4-7,5-4	Ngã ba	1,1	9.970.000	1.513.446.000	
22	5,00	17,20	86,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	857.420.000	
23	5,00	17,20	86,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	857.420.000	
24	5,00	17,20	86,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	857.420.000	
25	5,00	17,20	86,00	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	857.420.000	
26	8,50	17,20	138,00	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000	1.651.032.000	
27	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
28	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
29	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
30	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
31	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
32	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
33	6,50	18,00	115,00	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.168.860.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
34	6,50	18,00	115,00	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.168.860.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
35	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
36	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
37	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
38	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
39	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	

	40	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
				3.859,00						39.509.179.600	
	1	8,50	17,20	137,00	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000	1.669.810.800	
	2	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	873.502.000	
	3	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	873.502.000	
	4	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	873.502.000	
	5	5,00	17,20	86,00	17,50	5-7,5-5		1,0	10.157.000	873.502.000	
	6	8,50	17,20	138,00	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000	1.681.999.200	
	7	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	8	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	9	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	10	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	11	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	12	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	13	6,50	18,00	115,00	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.168.860.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	14	6,50	18,00	115,00	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.168.860.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	15	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	16	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	17	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	18	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	19	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	20	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	21	8,50	17,20	138,00	15,50CX	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	10.344.000	1.712.966.400	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	22	5,00	17,20	86,00	15,50CX	4-7,5-4		1,0	10.344.000	889.584.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	23	5,00	17,20	86,00	15,50CX	4-7,5-4		1,0	10.344.000	889.584.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	24	5,00	17,20	86,00	15,50CX	4-7,5-4		1,0	10.344.000	889.584.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	25	5,00	17,20	86,00	15,50CX	4-7,5-4		1,0	10.344.000	889.584.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	26	8,50	17,20	138,00	15,50CX	4-7,5-4	Ngã ba	1,1	10.344.000	1.570.219.200	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	27	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	28	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	29	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	30	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	31	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	32	5,00	18,00	90,00	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	881.100.000	
	33	6,50	18,00	115,00	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.168.860.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh

LK12

	28	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	29	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	30	6,50	19,00	121,5	20,5CX	5-10,5-5		1,0	11.137.000	1.353.145.500	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	31	6,50	19,00	121,5	20,5CX	5-10,5-5		1,0	11.137.000	1.353.145.500	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	32	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	33	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	34	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	35	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	36	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	37	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	38	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	39	5,00	19,00	95	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.022.485.000	
	40	8,20	19,00	147,5	20,50	5-10,5-5	Ngã tư	1,2	10.763.000	1.905.051.000	
				4.334,00						46.110.305.800	
	1	8,20	20	155,5	20,50	5-10,5-5	Ngã tư	1,2	10.763.000	2.008.375.800	
	2	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	3	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	4	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	5	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	6	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	7	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	8	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	9	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	10	6,50	20,00	128	20,5CX	5-10,5-5		1,0	11.137.000	1.425.536.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	11	6,50	20,00	128	20,5CX	5-10,5-5		1,0	11.137.000	1.425.536.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
LK14	12	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	13	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	14	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	15	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	16	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	17	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	18	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	19	5,00	20,00	100	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	20	8,20	20,00	155,5	20,50	5-10,5-5	Ngã tư	1,2	10.763.000	2.008.375.800	
	21	8,20	20,00	155,5	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000	1.860.402.000	

22	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
23	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
24	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
25	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
26	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
27	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
28	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
29	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
30	6,50	20,00	128	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		1.300.992.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
31	6,50	20,00	128	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		1.300.992.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
32	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
33	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
34	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
35	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
36	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
37	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
38	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
39	5,00	20,00	100	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
40	8,20	20,00	155,5	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000		1.895.296.200	
			2.471,00							24.922.850.200	
1	7,20	20,00	135,5	17,50	5-7,5-5	Ngã tư	1,2	10.157.000		1.651.528.200	
2	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
3	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
4	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
5	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
6	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
7	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
8	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
9	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
10	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
11	5,00	20,00	100,0	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
12	5,00	20,00	100,0	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
13	5,00	20,00	100,0	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		1.016.400.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
14	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
15	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	

	16	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	17	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	18	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	19	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	20	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	21	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	22	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	23	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	24	7,20	20,00	135,5	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000		1.621.122.000	
				2.222,00							22.222.108.000	
	1	10,10	20,00	193,5	15,50	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	9.970.000		2.315.034.000	
	2	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	3	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	4	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	5	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	6	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	7	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	8	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	9	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	10	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	11	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	12	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	13	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	14	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	15	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	16	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	17	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	18	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	19	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	20	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	
	21	6,50	20,00	128,5	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		1.306.074.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
				1.828,00							17.943.992.000	
	1	6,50	20,00	128,0	13,50CX	3-7,5-3		1,0	10.164.000		1.300.992.000	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	2	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000		979.000.000	

	3	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	4	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	5	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	6	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	7	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	8	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	9	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	10	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	11	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	12	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	13	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	14	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	15	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	16	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	17	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	18	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
				5.044,00						52.328.921.200	
	1	6,50	20,00	122,0	13,50	3-7,5-3	Ngã ba	1,1	9.790.000	1.313.818.000	
	2	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	3	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	4	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	5	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đổi diện công viên cây xanh
	6	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đổi diện công viên cây xanh
	7	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	10.164.000	1.016.400.000	Tiếp giáp, đổi diện công viên cây xanh
	8	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	9	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	10	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	11	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	12	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	13	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	14	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	15	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	16	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	17	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	18	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	

	19	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	20	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	21	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	22	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	23	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	24	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	25	5,00	20,00	100,0	13,50	3-7,5-3		1,0	9.790.000	979.000.000	
	26	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	27	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	28	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	29	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	30	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	31	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	32	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	33	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	34	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	35	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	36	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	37	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	38	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	39	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	40	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	41	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	42	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	43	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	44	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	45	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	46	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	47	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	48	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	49	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	50	6,50	20,00	122,0	20,50	5-10,5-5	Ngã tur	1,2	10.763.000	1.575.703.200	
				2.522,00						27.406.903.200	
				122,0	20,50	5-10,5-5	Ngã tur	1,2	10.763.000	1.575.703.200	
				100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
LK19	1	6,50	20,00	122,0	20,50	5-10,5-5	Ngã tur	1,2	10.763.000	1.575.703.200	
	2	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	

	3	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	4	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	5	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	6	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	7	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	8	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	9	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	10	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	11	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	12	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	13	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	14	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	15	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	16	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	17	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	18	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	19	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	20	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	21	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	22	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	23	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	24	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
	25	5,00	20,00	100,0	20,50	5-10,5-5		1,0	10.763.000	1.076.300.000	
				724,00						7.775.527.600	
	1	8,50	20,00	162,0	15,5CX	4-7,5-4	Ngã tư	1,2	10.344.000	2.010.873.600	Tiếp giáp, đối diện công viên cây xanh
	2	5,00	20,00	100,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	997.000.000	
	3	5,00	20,00	100,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	997.000.000	
	4	5,00	20,00	100,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	997.000.000	
	5	5,00	20,00	100,0	15,50	4-7,5-4		1,0	9.970.000	997.000.000	
	6	8,50	20,00	162,0	15,50	4-7,5-4	Ngã ba	1,1	9.970.000	1.776.654.000	
										593.998.756.470	



Bảng tổng hợp doanh thu:

STT	Loại đất	Diện tích	Doanh thu đất
	Đất ở Liên kế (LK1 - LK20)	57.392	593.998.756.470
	Tổng cộng	57.392	593.998.756.470

Thực hiện theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam: Với quy mô dự án khoảng 12,63ha (dưới 20ha) thời gian bán hàng: trong 24 tháng (02 năm) tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng; Thời điểm bắt đầu bán hàng: tính từ năm thứ hai kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (doanh thu bán hàng được ghi nhận vào cuối mỗi năm bán hàng); Tỷ lệ bán hàng qua các năm như sau: Năm thứ nhất: 0%; Năm thứ hai: 60%; Năm thứ ba: 40%;

- Doanh thu bán đất:

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ bán hàng	Doanh thu (đồng)
Năm thứ 1	1	0%	0
Năm thứ 2	1,1251	60%	400.984.800.543
Năm thứ 3	1,2659	40%	300.777.210.326

- Doanh thu phân đất:

$$\frac{0}{(1 + 8,58\%)^1} + \frac{400.984.800.543}{(1 + 8,58\%)^2} + \frac{300.777.210.326}{(1 + 8,58\%)^3} = 575.085.693.441 \text{ đồng}$$

Tổng doanh thu đất sau khi chiết khấu dòng tiền về thời điểm định giá = 575.085.693.441 đồng

9.4 Ước tính chi phí phát triển khu đất:

9.4.1 Ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng:

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 tham 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;

Thực hiện theo Thông báo số 182/TB-VP ngày 22/8/2025 với nội dung như sau: "Đối với các Dự án đã thực hiện thủ tục xác định giá đất, chi phí xây dựng đã được Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam (cũ) tham định (trước khi sáp nhập): tiếp tục áp dụng kết quả tham định về chi phí của Sở Xây dựng để thực hiện xác định giá đất cũ theo đối với các dự án"

Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ, chi phí dự phòng không được tính vào chi phí đầu tư xây dựng của dự án xác định giá đất. tại Công văn số 1783/SXD-BTNQ ngày 26/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam V/v xác định chi phí đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Đại Dương Xanh, tổng chi phí đầu tư xây dựng trước thuế của dự án là 83.072.266.000 đồng đã bao gồm chi phí dự phòng do phát sinh khối lượng 5% là 3.955.822.000 đồng, giá trị chi phí đầu tư xây dựng còn lại được đưa vào phương án xác định giá đất là 79.116.444.000 đồng.

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 6256/QĐ-UBND ngày 18/10/2019

tiền độ thực hiện dự án như sau:



Theo quy định về cam kết tiến độ và kỹ quỹ đảm bảo thực hiện dự án, trong đó:

- Thời gian hoàn thành các thủ tục đất đai, môi trường, đầu tư xây dựng còn lại để cấp phép xây dựng công trình không quá 06 tháng sau khi được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
- Thời gian hoàn thành toàn bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng không quá 12 tháng sau khi được cấp phép xây dựng công trình.

Tại Công văn số 8749/UBND-KTN ngày 11/11/2024 V/v điều chỉnh và phân kỳ tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Đại Dương Xanh như sau:

- Đến tháng 12/2024: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công, đến tháng 06/2025 triển khai thi công hoàn thành trên phần diện tích khoảng 9,54 ha.
- Đến tháng 6/2025: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, xây dựng và tiến hành triển khai thi công trên phần diện tích còn lại khoảng 3,08 ha; đến hết tháng 12/2025: thi công hoàn thành và nghiệm thu đưa toàn bộ dự án vào hoạt động.

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam, đơn vị tư vấn đề xuất thời gian xây dựng nhà ở là 24 tháng (02 năm) và thời gian xây dựng nhà ở là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng phân bổ chi phí cụ thể là: Năm thứ nhất 50%; Năm thứ hai 50%. Việc ước tính thời gian xây dựng phù hợp hơn so với xác định thời gian xây dựng dự án trong 1 năm, do đó kết quả ước tính giá đất cao hơn, có lợi cho ngân sách hơn.

Do không có diện tích giao đất TMDV tại dự án này, vì vậy đơn vị tư vấn thực hiện tách phần chi phí xây dựng hạ tầng ước tính nhằm khai thác đất ở theo quy định tại Khoản 7 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ.

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

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

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

- Vậy việc phân bổ chi phí xây dựng hạ tầng ước tính đối với đất ở được thực hiện như sau:

$$79.116.444.000 \times \frac{57.392}{(57.392 + 2.652,00)} = 75.622.059.724 \text{ đồng}$$

Với thời gian xây dựng hạ tầng là 24 tháng (02 năm), tiến độ xây dựng được phân bổ như sau:

- + Năm thứ nhất: 50% x 75.622.059.724 = 37.811.029.862 đồng
- + Năm thứ hai: 50% x 75.622.059.724 = 37.811.029.862 đồng

Tổng chi phí xây dựng ước tính được chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm tháng 05/2025 như sau:

$$37.811.029.862 \frac{(1 + 8,58\%)^1}{(1 + 8,58\%)^2} + \frac{37.811.029.862}{(1 + 8,58\%)^2} = 66.895.236.473 \text{ đồng}$$

(Thẻ Thăm định viên số: XIII17.1838)

Le Cao Thanh



THẠM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM

CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ

(Thẻ Thăm định viên số: XVI25TS.2672)

Phạm Quốc Khanh

(Chung chỉ định giá đất số 0820424)

Võ Trần Quốc Thiện

THẠM ĐỊNH VIÊN

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO

Đơn giá tính tiền sử dụng đất = $\frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}}$ = $\frac{431.815.041.191}{57.392} = 7.523.959 \text{ đồng/m}^2$

Đơn giá đất cụ thể nêu trên áp dụng để tính thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất tại Quyết định số 1379/QĐ-UBND ngày 23/5/2025.

Qua phân tích và bảng các biện pháp nghiệp vụ chuyên môn về định giá đất, đơn vị tư vấn tính toán điều chỉnh và đề xuất giá đất tính tiền sử dụng đất tại dự án như sau:

9.6. Kết quả định giá đất:

$V = 431.815.041.191$

$= -0,14V + 492.269.146.957$

Giá trị khu đất $V = 575.085.693.441 - (0,14V + 82.816.546.484)$

$0,14V + 82.816.546.484 \text{ đồng}$

Tổng chi phí phát triển = $66.895.236.473 + 5.750.856.934 + 0,14V + 10.170.453.077 =$

Tổng doanh thu phát triển = $575.085.693.441 \text{ đồng}$.

Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển

9.5 Xác định giá đất của dự án:

$= 0,14V + 10.170.453.077 \text{ đồng}$

$14\% \times (V + 66.895.236.473 + 5.750.856.934)$

9.4.2 Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng:

$1\% \times 575.085.693.441 = 5.750.856.934 \text{ đồng}$

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