



BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo chứng thư định giá đất ngày 29 tháng 01 năm 2026)

1. Thửa đất, lô đất cần định giá:

Thửa đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao đất để Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú tại phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng.

2. Mục đích định giá đất:

Xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú tại phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh giao đợt 7 tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 và thu chênh lệch tiền sử dụng đất tại các Quyết định số: 2016/QĐ-UBND, số 2017/QĐ-UBND và số 2018/QĐ-UBND cùng ngày 28/8/2024)

3. Thời điểm định giá đất:

Ngày 28/8/2024 và Ngày 06/11/2024 (Đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh giao đợt 7 tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 và thu chênh lệch tiền sử dụng đất tại các Quyết định số: 2016/QĐ-UBND, số 2017/QĐ-UBND và số 2018/QĐ-UBND cùng ngày 28/8/2024).

4. Căn cứ định giá đất:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- 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;
- 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 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 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam;

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

- Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỉ lệ 1/500) khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

- Công văn số 4028/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

- Công văn số 4884/UBND-KTN ngày 21/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam V/v đính chính diện tích, cơ cấu sử dụng đất tại Công văn số 4028/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam Về việc đính chính Bảng cơ cấu sử dụng đất tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

- Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và ban hành Quy định quản lý xây dựng Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

- Quyết định số 2016/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất tại Điều 1, Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 06/8/2021 của UBND tỉnh;



Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất tại Điều 1, Quyết định số 2437/QĐ-UBND ngày 25/8/2021 của UBND tỉnh;

Quyết định số 2018/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc điều chỉnh Quyết định giao đất, cho thuê đất tại Điều 1, Quyết định số 723/QĐ-UBND ngày 18/03/2022 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (đợt 7-lần cuối);

- Công văn số 631/SXD-ĐTNO ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra chi phí đầu tư dự án xây dựng nhà ở khu dân cư An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ;

- Công văn số 246/CCQLĐĐ-TH ngày 27/6/2025 của Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Quảng Nam về việc hoàn trả hồ sơ, yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch thị trường để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án.

- Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025 của Cục Thống kê thành phố Đà Nẵng V/v phản hồi Công văn số 3162/STC-GCS của Sở Tài chính về việc xác định mức biến động của chỉ số giá;

- Biên bản họp ngày 20/11/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố.

- Thông báo số 343/TB-HĐTĐGD ngày 03/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng thông báo kết cuộc họp HĐTĐ giá đất lần thứ 03 năm 2025 về thẩm định phương án giá đất cụ thể của dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng), đối với: (i) Phần diện tích đất được UBND tỉnh Quảng Nam giao đợt 7 tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 06/11/2024; (ii) Tính thu chênh lệch tiền sử dụng đất tại các Quyết định của UBND tỉnh Quảng Nam: Số 2016/QĐ-UBND, số 2017/QĐ-UBND và số 2018/QĐ-UBND cùng ngày 28/8/2024.

- Công văn số 6995/SNNMT-KTĐ ngày 17/12/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng V/v đề nghị hoàn thiện hồ sơ xây dựng phương án giá đất cụ thể dự án đầu tư xây dựng nhà ở KDC An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam (nay là phường Quảng Phú, thành phố Đà Nẵng).

5. Các thông tin về các lô đất cần định giá:

5.1. 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 dân cư An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ đối với phần diện tích đất được UBND tỉnh giao đợt 7 tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 06/11/2024 và thu chênh lệch tiền sử dụng đất tại các Quyết định số: 2016/QĐ-UBND, số 2017/QĐ-UBND và số 2018/QĐ-UBND cùng ngày 28/8/2024.

- Địa điểm: Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.



TT	Loại đất	Diện tích đợt 2 tại QĐ 2016/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 (m ²)	Diện tích đợt 3 tại QĐ 2017/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 (m ²)	Diện tích đợt 4 tại QĐ 2018/QĐ-UBND ngày 28/8/2024 (m ²)	Diện tích đợt 7 tại QĐ 2622/QĐ-UBND ngày 04/11/2024 (m ²)
1	Đất giao có thu tiền sử dụng đất (đất ở tại đô thị)	41.479,1	19.438,90	14.960,00	765,30
2	Đất giao không thu tiền sử dụng đất	90.444,29	36.550,10	29.952,00	1.786,81
-	Đất xây dựng nhà ở xã hội (đất chung cư)	10.198,00	4.445,90	5.356,10	
-	Đất ở tái định cư		1.288,00	1.690,20	449,60
-	Đất công trình dịch vụ - công cộng (Sân chơi)			1.552,40	
-	Đất công trình công cộng	2.391,70	8.253,90	2.508,00	
	Đất Trường mẫu giáo		2.502,30		
-	Đất Nhà văn hóa	640,00		1.107,70	
-	Đất cây xanh	13.591,60	1.651,60	4.454,50	
-	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác	58.752,49	17.997,60	13.283,10	1.337,21
-	Đất bãi xe	2.085,40	410,80		
3	Đất thuê trả tiền một lần	513,10	301,90		
-	Đất thương mại dịch vụ	513,10	301,90		
Tổng cộng		132.436,49	56.290,90	44.912,00	2.552,11

5.2. Quy hoạch sử dụng đất (Cơ cấu sử dụng đất):

- Vị trí, ranh giới khu đất:

+ Phía Đông Bắc giáp Khu dân cư dọc đường An Hà – Quảng Phú;

+ Phía Đông Nam giáp Phạm vi ranh giới phân khu trục Cảnh quan Điện Biên Phủ;

+ Phía Tây Bắc giáp Đất ở khu dân cư và đất trồng;

+ Phía Tây Nam Đất ở khu dân cư và đất trồng.

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



TT	Loại đất	Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam (m ²)	Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam (m ²)	Chênh lệch
I	Đất công trình công cộng	25.872,0	27.583,1	+1.711,1
1	Công trình công cộng	15.956,0	15.956,0	-
2	Nhà sinh hoạt văn hóa 1	640,0	640	-
3	Nhà sinh hoạt văn hóa 2	949,0	1.107,7	+158,7
4	Công trình dịch vụ - công cộng (sân chơi)	-	1.552,4	+1.552
5	Trường Mẫu giáo	6.057,0	6.057,0	-
6	Đất Thương mại dịch vụ	2.270,0	2.270,0	-
II	Đất ở	113.967,8	115.046,3	+1.078,5
1	Đất ở chia lô	99.385,7	79.785,3	-19.600,4
2	Đất ở tái định cư	8.319,5	9.147,1	+827,6
3	Đất ở chỉnh trang	6.262,6	6.113,9	-148,7
4	Đất ở xây dựng nhà ở xã hội (chung cư)	-	20.000,0	+20.000,0
III	Đất cây xanh	35.359,0	35.414,4	+55,4
IV	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	124.225,5	121.380,5	-2.845,0
1	Bãi xe	-	2.496,2	+2.496,2
2	Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật	124.225,5	118.884,3	-5.341,2
Tổng		299.424,3	299.424,3	-

- Chỉ tiêu quản lý xây dựng:

+ Mật độ xây dựng tối đa 80%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng;

+ Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ: 05m, cách các ô đất còn lại 3,5m.

5.3. Các loại đất cần xác định giá:

- Đất ở tại đô thị

5. Giá đất theo quy định hiện hành:



STT	Mặt cắt đường	Đơn giá tại QĐ 35/2023 ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh (đ/m ²)
01	Đường Quy hoạch 69 m	9.250.000
02	Đường Quy hoạch 37m	8.190.000
03	Đường Quy hoạch 30m	8.060.000
04	Đường Quy hoạch 29 m	7.930.000
05	Đường Quy hoạch 25m	7.670.000
06	Đường Quy hoạch 24m	8.460.000
07	Đường Quy hoạch 20m	7.600.000
08	Đường Quy hoạch 19,5m	9.500.000
09	Đường Quy hoạch 19m	7.540.000
10	Đường Quy hoạch 18,5m	7.400.000
11	Đường Quy hoạch 16,5m	7.140.000
12	Đường Quy hoạch 16m	7.010.000
13	Đường Quy hoạch 14,5m	6.650.000
14	Đường Quy hoạch 12,5m	Chưa được quy định
15	Đường Quy hoạch 5m	5.190.000

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

a) Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Thuộc Phường An Phú, thành phố Tam Kỳ.

- Phía Đông Bắc giáp Khu dân cư dọc đường An Hà – Quảng Phú;
- Phía Đông Nam giáp Phạm vi ranh giới phân khu trực Cảnh quan Điện Biên Phủ;
- Phía Tây Bắc giáp Đất ở khu dân cư và đất trồng;
- Phía Tây Nam Đất ở khu dân cư và đất trồng.

b) Điều kiện về giao thông:

Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam: Gồm 12 loại mặt cắt đường và 06 mặt cắt đường thuộc công viên cây xanh, cụ thể:

- Đường rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)
- Đường rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) CX
- Đường rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m)
- Đường rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m) CX
- Đường rộng 16,5m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 3,5m)
- Đường rộng 18,5m (lề 4,5m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m)
- Đường rộng 19m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 6m) CX
- Đường rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
- Đường rộng 20m (lề 6m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m)



- Đường rộng 20m (lề 6m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m) CX

- Đường rộng 24m (lề 4,5m -đường nhựa 15m - lề 4,5m)

- Đường rộng 25m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 12m)

- Đường rộng 29m (lề 7m -đường nhựa 15m - lề 7m)

- Đường rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m)

- Đường rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m) CX

- Đường rộng 37m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m đường nhựa 7,5m - lề 5m)

- Đường rộng 37m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m đường nhựa 7,5m - lề 5m) CX

- Đường rộng 69m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - lề 3m - dải phân cách 24m - lề 3m - đường nhựa 7,5m - lề 12m)

Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam, ngoài 12 loại mặt cắt đường và 06 mặt cắt đường thuộc công viên cây xanh nêu trên có thêm 02 loại mặt cắt đường gồm:

- Đường QH rộng 5m (theo Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam

- Đường QH rộng 12,5m (lề 3,5m -đường nhựa 5,5m - lề 3,5m)

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

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước của nhà máy nước Tam Kỳ;

+ Công suất tính toán: $804\text{m}^3/\text{ngđ}$;

+ Mạng lưới cấp nước: Dùng mạng lưới hỗn hợp được đầu nối với tuyến ống cấp nước hiện trạng D200 tại Khu dân cư dọc đường An Hà – Quảng Phú. Đường ống cấp nước từ đường kính D50, D100, D150, bố trí dọc theo các trục đường giao thông, để cấp nước đến từng công trình;

- Trên các trục đường tại các ngã ba, ngã tư và phía trước các công trình công cộng bố trí các họng nước chữa cháy khoảng cách 2 trụ 150m và tối đa là 200m, bố trí những vị trí thuận lợi cho xe chuyên dùng lấy nước khi có sự cố.

- Thoát nước mưa

+ Hướng thoát nước của khu vực theo 2 hướng: Từ Tây Nam ra Đông Bắc;

+ Nước mưa được thu bằng hệ thống mương dọc trên vỉa hè sau đó thoát ra khu vực mương hiện trạng nằm ở phía Đông (dẫn ra hồ sông Đầm); tại vỉa hè có bố trí hố ga thu nước có lưới chắn rác đặt dọc theo bó vỉa các trục đường giao thông, khoảng cách giữa các hố ga từ (20-30)m.

- Cấp điện:

+ Nguồn: Đầu nối vào tuyến trung thế hiện hữu tại khu vực;

+ Tổng nhu cầu cấp điện: 1.135KVA;



+ Mạng lưới điện: Trạm biến áp: Xây mới 03 trạm 2x560KVA – 22/0,4kv; lưới điện hạ thế 0,4kV, 22kv và chiếu sáng xây dựng mới, xây dựng ngầm; đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và an toàn vận hành.

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Tổng diện tích dự án 299.424,3m², diện tích cho giao đất, cho thuê đất đợt 2 là 132.436,49 m²; Đợt 3 là 56.290,9 m²; Đợt 4 là 44.912m²; Đợt 7 là 2.552,11m²; Các thửa đất có hình thể vuông vắn.

đ) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: Đã nêu tại mục 5.2.

e) Hiện trạng môi trường, an ninh: Đảm bảo.

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

Trên 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 khảo sát các thông tin giao dịch thời điểm từ năm 2022 đến năm 2024, đơn vị tư vấn thu thập được 05 thông tin giao dịch tại Khu dân cư An Phú và khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú 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:

+ Thửa đất so sánh 1: Thửa đất số 722 (Lô CL14-13), tờ bản đồ số 28 – Khu dân cư An Phú - Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Hiện và bà Lê Thị Tiên. Giao dịch mua bán tháng 6 năm 2023, giá bất động sản chuyển nhượng 840.000.000đ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng), đơn giá đất chuyển nhượng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo Hóa đơn số 81 ngày 21/4/2023 và số 82 ngày 26/4/2024 là 794.908.362đ, tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 105 m² đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 7.570.556 đồng/m².

+ Thửa đất so sánh 2: Thửa đất số 725 (Lô CL14-16), tờ bản đồ số 28 – Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Quảng Nam chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bảo Quốc và bà Nguyễn Thị Tuấn Vũ. Giao dịch mua bán tháng 4 năm 2023, giá bất động sản chuyển nhượng 840.000.000đ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng), đơn giá đất chuyển nhượng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng theo Hóa đơn số 2350 ngày 04/5/2022 và số 85 ngày 26/4/2024 là 794.908.361đ tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 105 m² đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 7.570.556 đồng/m².

+ Thửa đất so sánh 3: Thửa đất số 1093 (Lô 32 Khu A12), tờ bản đồ số 7, – Khu dân cư An Phú - Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m) của Hoàng Thị Vi Phương và ông Trần Phước Tuấn chuyển nhượng cho ông Trần Phi Lân và bà Lê Thị Kim Huệ. Giao dịch mua bán tháng 7 năm 2023, giá bất động sản chuyển nhượng 1.520.000.000 đ, tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 154 m² đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 9.870.130 đồng/m².

+ Thửa đất so sánh 4: Thửa đất số 224 (Lô 26 Khu A14), tờ bản đồ số 27 – Khu dân cư Phía Tây đường An Hà- Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m) của ông Nguyễn Đức Phước và bà Nguyễn Thị Ngọc Kim chuyển nhượng cho ông Võ Duy Khánh và bà Đặng Thị Lem. Giao dịch mua bán tháng 5 năm 2024, giá bất động sản chuyển nhượng



1.622.600.000đ, tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 170,8 m² đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 9.500.000 đồng/m².

+ Thửa đất so sánh 5: Thửa đất số 516 (Lô 34 Khu A18), tờ bản đồ số 26 – Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m) của ông Đặng Chi Hiếu chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Lưu và bà Phan Thị Ngọc Trâm. Giao dịch mua bán tháng 3 năm 2024, giá bất động sản chuyển nhượng 1.680.000.000đ, tài sản chuyển nhượng là thửa đất có diện tích 175 m² đất ở. Giá đất ở chuyển nhượng là 9.600.000 đồng/m².

Các thông tin chuyển nhượng giữa các cá nhân không thuộc trường hợp chịu thuế giá trị gia tăng, do đó đơn vị tư vấn xác định đơn giá chuyển nhượng khảo sát được là đơn giá chuyển nhượng không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Trên cơ sở Công văn số 246/CCQLĐĐ-TH ngày 27/6/2025 của Chi cục Quản lý đất đai tỉnh Quảng Nam về việc hoàn trả hồ sơ, yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá STC VIETNAM khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch thị trường để làm cơ sở xác định giá đất cụ thể các dự án, hồ sơ Dự thảo Chứng thư và Báo cáo thuyết minh số 475/2025/23-DT-BCTM ngày 11/6/2025 đã được trả lại, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Quảng Nam (nay là Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thành phố Đà Nẵng) đề nghị:

"Thực hiện thống nhất như tất cả các dự án đã được Hội đồng thông qua (kể cả các Hội đồng trước đây), yêu cầu Sở Nông nghiệp và Môi trường làm việc lại với đơn vị tư vấn phải tiến hành khảo sát, thu thập thông tin giá đất giao dịch phổ biến đảm bảo sát giá thị trường (không sử dụng giá đất ghi trong Hợp đồng để tính doanh thu dự án), để làm cơ sở xác định giá đất tính doanh thu dự án; từ đó xây dựng lại phương án giá đất đảm bảo chặt chẽ, trình Hội đồng xem xét, thẩm định.

Yêu cầu này áp dụng thống nhất cho tất cả các dự án, không kể giao đất trước hay sau ngày 01/8/2024".

Thực hiện theo yêu cầu trên, đơn vị tư vấn đã căn cứ vào các dữ kiện từ hợp đồng chuyển nhượng, tiến hành khảo sát thông tin thực tế bằng phương pháp phỏng vấn người chuyển nhượng/người nhận chuyển nhượng, tham khảo giá giao dịch thực tế của người dân trong vùng dự án, giá của các dự án tương tự đã sử dụng, thông tin rao bán công khai, đồng thời đối chiếu với Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất do UBND tỉnh ban hành. Kết quả cho thấy mức giá khảo sát thu thập được không có sự chênh lệch so với giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và giá được cơ quan thuế xác nhận.

Vì vậy, để bảo đảm đúng quy định và phản ánh đúng thực tiễn, đơn vị tư vấn đã sử dụng giá hợp đồng chuyển nhượng và giá được cơ quan thuế xác nhận làm cơ sở so sánh và xác định giá đối với khu đất cần định giá.

Kết quả khảo sát giá đất tại khu vực lân cận:

Đơn vị tư vấn đã thực hiện điều tra, khảo sát và thu thập được 05 thông tin giao dịch tại Khu dân cư An Phú và khu dân cư phía Tây đường An Hà – Quảng Phú để xác định giá đất cụ thể dự án tại dự án:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị



	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
		Thửa đất số 722 (Lô CL14-13), tờ bản đồ số 28	Thửa đất số 725 (Lô CL14-16), tờ bản đồ số 28	Thửa đất số 1093 (Lô 32 Khu A12), tờ bản đồ số 7
4	Thời điểm chuyển nhượng	Tháng 4 năm 2023	Tháng 4 năm 2023	Tháng 7 năm 2023
5	Giao thông	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m - đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m - đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m - đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể			
	- Diện tích (m ²)	105,00	105,00	154,00
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Vuông vắn
	- Dài	7	7	7
	- Rộng	15	15	22
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất
8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	(Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam) Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	(Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh Quảng Nam) Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	(Quyết định số 35/QĐ-KTM ngày 04/03/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai) Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt	Tốt



12	Giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng (đồng)	840.000.000	840.000.000	1.520.000.000
13	Giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng và giá được cơ quan thuế xác nhận không bao gồm thuế giá trị gia tăng (đồng)	794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
14	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)	7.570.556	7.570.556	9.870.130
15	Giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm bất động sản chuyển nhượng (đồng/m ²)	5.536.000	5.536.000	6.400.000

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Mục đích sử dụng	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
2	Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài	Lâu dài
3	Vị trí, địa điểm	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
		Thửa đất số 224 (Lô 26 Khu A14), tờ bản đồ số 27	Thửa đất số 516 (Lô 34 Khu A18), tờ bản đồ số 26
4	Thời điểm chuyển nhượng	Tháng 5 năm 2024	Tháng 3 năm 2024
5	Giao thông	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
6	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể		
	- Diện tích (m ²)	170,80	175,00
	- Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn
	- Dài	7	7
	- Rộng	24,4	25
7	Tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất	Không có tài sản gắn liền với đất



8	Tính pháp lý về quyền sử dụng đất	Có GCNQSDĐ	Có GCNQSDĐ
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	(Quyết định số 35/QĐ-KTM ngày 04/03/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai) Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng	(Quyết định số 35/QĐ-KTM ngày 04/03/2025 của Ban Quản lý khu kinh tế mở Chu Lai) Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;	- Khu vực cấp thoát nước tốt; - Cấp điện ổn định;
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Tốt	Tốt
12	Giá đất tại hợp đồng chuyển nhượng và giá được cơ quan thuế xác nhận (đồng)	1.622.600.000	1.680.000.000
13	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.500.000	9.600.000
14	Giá đất trong bảng giá đất tại thời điểm bắt động sản chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.500.000	9.600.000

Do thời điểm định giá đất là ngày 28/8/2024 và ngày 06/11/2024 có thời điểm sát nhau, trong thời gian từ tháng 8/2024 đến tháng 11/2024 đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thêm thông tin chuyển nhượng nào khác, do đó đơn vị tư vấn sử dụng 05 tài sản so sánh để xác định giá đất tính doanh thu tại dự án cho cả 02 thời điểm ngày 28/8/2024 và ngày 06/11/2024.

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

Theo Khoản 5, Điều 158 Luật đất đai 2024, các phương pháp định giá đất bao gồm:

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

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

c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả

Nhà nước giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trường hợp trước khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án, người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất theo quy định:

a1) Khi có quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).

a2) Khi có quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết dự án (một phần diện tích dự án) của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính đối với phần diện tích được điều chỉnh cục bộ theo quy hoạch chi tiết sau khi điều chỉnh và theo quy hoạch chi tiết trước khi điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại cùng thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết của dự án (nếu có).”.

Sau khi đối chiếu quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP của Chính phủ và các hồ sơ pháp lý của dự án, đơn vị tư vấn nhận thấy:

- Tại thời điểm ngày 06/11/2024 (theo Quyết định giao đất đợt 7 số 2622/QĐ-UBND): Đây là thủ tục giao đất theo tiến độ thông thường, không phát sinh yếu tố thay đổi quy hoạch. Do đó, trường hợp này không thuộc đối tượng phải xác định chênh lệch nghĩa vụ tài chính quy định tại Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP.

- Tại thời điểm ngày 28/8/2024 (theo các Quyết định số 2016/QĐ-UBND, 2017/QĐ-UBND và 2018/QĐ-UBND cùng ngày 28/8/2024): Các quyết định này thực hiện điều chỉnh các quyết định giao đất do điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án. Do đó, thời điểm này thuộc phạm vi điều chỉnh của Điều 14 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và bắt buộc phải xác định phần chênh lệch tiền sử dụng đất (nếu có) phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch.

Từ những nhận định nêu trên, tại thời điểm định giá ngày 06/11/2024 đơn vị tư vấn xác định giá đất dựa theo quy hoạch tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, tại thời điểm định giá ngày 28/8/2024 đơn vị tư vấn xác định giá đất theo cả 2 quy hoạch tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam và Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam.

9.1 Các nguyên tắc định giá đất:

- Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;
- Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;
- Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;
- Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;
- Bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

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

án:

Đơn vị tư vấn sử dụng các yếu tố để ước tính doanh thu phát triển, ước tính chi phí phát triển của dự án theo 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

9.3. Ước tính đơn giá chuyển nhượng:

Trên cơ sở các thông tin giao dịch thu thập được, đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các thửa đất so sánh và các thửa đất ước tính doanh thu, cụ thể:

- Độ rộng đường: Tính theo mức chênh lệch 1m lề đường 1%, 1m lòng đường 2%, dải phân cách tính giảm 5%.

- Hạ tầng tiện ích: Các thửa đất nằm giáp công viên cây xanh có hạ tầng tiện ích tốt do đó đơn vị điều chỉnh 5% đối với các vị trí 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:

Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		105,00	105,00	154,00
	* Diện tích đất ở (m2)		105,00	105,00	154,00
	+ 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 chuyển nhượng (đồng)		794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)		7.570.556	7.570.556	9.870.130
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ



	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0	0
6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 14,5m (lè 3,5m -đường nhựa 7,5m - lè 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lè 3,5m -đường nhựa 7,5m - lè 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lè 3,5m -đường nhựa 7,5m - lè 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lè 3,5m -đường nhựa 7,5m - lè 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lè 4,5m -đường nhựa 7,5m - lè 4,5m)
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	-193.532
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	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
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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



4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		7.570.556	7.570.556	9.870.130
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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
6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lè 3,5m) CX	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lè 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lè 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lè 4,5m)
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	-193.532
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Nằm giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Lô thường



	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		398.450	398.450	519.481
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		7.969.006	7.969.006	10.196.078
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	8.711.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		9,31%	9,31%	-14,57%

c. Đường QH rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		105,00	105,00	154,00



	+ Diện tích đất ở (m2)	105,00	105,00	154,00
	+ 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 chuyển nhượng (đồng)	794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)			
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)	7.570.556	7.570.556	9.870.130
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh			
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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	Độ rộng đường	Đường QH rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	0
	Tỷ lệ	100%	97,0%	97,0%	97,0%	99,0%	
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	3,09%	3,09%	1,01%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		234.141	234.141	234.141	99.698	
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường	
	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	
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	
	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	
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng		7.804.697	7.804.697	7.804.697	9.969.828	



	thừa đất so sánh (đồng/m ²)					
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	8.526.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	9,24%	9,24%			-14,48%

d. Đường QH rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m) CX:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		105,00	105,00	154,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		105,00	105,00	154,00
	+ 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)		794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				

4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		7.570.556	7.570.556	9.870.130
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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
6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m) CX	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)
	Tỷ lệ	100%	97,0%	97,0%	99,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		3,09%	3,09%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		234.141	234.141	99.698
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Nằm giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Lô thường



	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		398.450	398.450	519.481
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		8.203.147	8.203.147	10.489.309
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	8.965.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		9,29%	9,29%	-14,53%

e. Đường QH rộng 16,5m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 3,5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		105,00	105,00	154,00



	Diện tích đất ở (m2)	105,00	105,00	154,00
	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 chuyển nhượng (đồng)	794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)			
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	794.908.362	794.908.361	1.520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)	7.570.556	7.570.556	9.870.130
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh			
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%



Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0	0
Đường QH rộng đường (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)
Tỷ lệ	96,0%	96,0%	96,0%	100%	100,0%
Tỷ lệ điều chỉnh	4,17%	4,17%	4,17%		0,00%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	315.440	315.440	315.440		0
6.3 Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
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
6.4 Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
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
6.5 Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng		7.885.996	7.885.996	7.885.996	9.870.130



	thừa đất so sánh (đồng/m ²)					
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	8.547.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	8,38%	8,38%			-13,41%

g. Đường QH rộng 18,5m (lề 4,5m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		154,00	170,80	175,00
	+ 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 chuyển nhượng (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				

4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.870.130	9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh			
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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	Độ rộng đường	Đường QH rộng 18,5m (lề 4,5m -đường nhựa 9,5m - lè 4,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lè 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lè 4,5m)
	Tỷ lệ	100%	96,0%	102,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,17%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		411.255	-188.235
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%



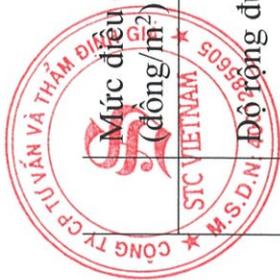
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%	
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0	
6.4	Yêu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	
	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	
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		10.281.385	9.313.725	9.411.765	
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.669.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,96%	3,81%	2,73%	

h. Đường QH rộng 19m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 6m) CX:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m ²)		154,00	170,80	175,00



	+ 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 không bao gồm thuế giá trị gia tăng (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000		
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)					
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000		
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.870.130	9.500.000	9.600.000		
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%		
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%		



	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 19m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 6m) CX	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
6.2	Tỷ lệ	100%	95,5%	101,5%	101,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		4,71%	-1,48%	-1,48%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		465.085	-140.394	-141.872
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Nằm giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
6.4	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		519.481	500.000	505.263
	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		10.854.695	9.859.606	9.963.391
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.226.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,79%	3,72%	2,64%

i. Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m):

Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1 Diện tích		154,00	170,80	175,00
+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m ²)		154,00	170,80	175,00
+ 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)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3 Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4 Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5 Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m ²)		9.870.130	9.500.000	9.600.000
6 Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1 Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

6.2	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
6.3	Tỷ lệ	100%	94,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		6,38%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		630.008	0	0
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
6.4	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0
	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
6.4	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0	0



6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	10.500.138	9.500.000	9.600.000
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	9.867.000		
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-6,03%	3,86%	2,78%

k. Đường QH rộng 20m (lề 6m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m ²)		154,00	170,80	175,00
	+ 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 không bao gồm thuế giá trị gia tăng (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				



4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển nhượng đích sử dụng đất (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		9.870.130	9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
6.1	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
	Độ rộng đường	Đường QH rộng 20m (lề 6m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
6.2	Tỷ lệ	100%	94,5%	100,5%	100,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,82%	-0,50%	-0,50%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		574.452	-47.264	-47.761
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	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
6.4	Giá đất ước tính của thửa đất căn định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		10.444.582		9.452.736		9.552.239
	Giá đất của thửa đất căn định giá (đồng/m ²)	9.817.000					
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất căn định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,01%		3,85%		2,77%

l. Đường QH rộng 20m (lề 6m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m) CX:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất căn định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		154,00	170,80	175,00
	+ 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 chuyển nhượng (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000



6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
		100%	95%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		519.481	500.000	505.263	505.263
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		10.964.062	9.952.736	10.057.502	10.057.502
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.325.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-5,83%	3,74%	2,66%	2,66%

m. Đường QH rộng 24m (lề 4,5m -đường nhựa 15m - lề 4,5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
----	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------



1	Diện tích + Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)	154,00 154,00	170,80 170,80	175,00 175,00
	Giá trị đất trồng cây lâu năm			
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)			
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)	9.870.130	9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh			
6.1	Vị trí	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%



Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
6.2 Độ rộng đường	Đường QH rộng 24m (lề 4,5m -đường nhựa 15m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
Tỷ lệ	100%	85,0%	91,0%	91,0%
Tỷ lệ điều chỉnh		17,65%	9,89%	9,89%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.741.788	939.560	949.451
6.3 Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
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
6.4 Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
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
6.5 Giá đất ước tính của thửa đất căn định giá theo từng		11.611.917	10.439.560	10.549.451



thừa đất so sánh (đồng/m ²)					
Giá đất của thừa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.867.000				
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thừa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thừa đất so sánh		-6,42%	4,09%		3,01%

m. Đường QH rộng 25m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 12m):

TT	Yếu tố so sánh	Thừa đất cần định giá	Thừa đất so sánh số 3	Thừa đất so sánh số 4	Thừa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)				
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thừa đất, thừa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				



4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		9.870.130	9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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
6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 25m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 12m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
	Tỷ lệ	100%	89,5%	95,5%	95,5%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,73%	4,71%	4,71%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.157.948	447.644	452.356
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	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
6.4	Yêu cầu liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		11.028.078	9.947.644	10.052.356	10.052.356
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.343.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,21%	3,97%	2,89%	2,89%

o. Đường QH rộng 29m (lề 7m -đường nhựa 15m - lề 7m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m ²)		154,00	170,80	175,00



	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)	1.520.000.000			1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)					
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	1.520.000.000			1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.870.130			9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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



6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 29m (lề 7m - đường nhựa 15m - lề 7m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m - đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
	Tỷ lệ điều chỉnh	100%	80,0%	86,0%	86,0%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		25,00%	16,28%	16,28%
	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	2.467.532	1.546.512	1.562.791
6.3	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
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yêu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yêu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yêu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		12.337.662	11.046.512	11.162.791



Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	11.516.000			
Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-6,66%	4,25%	3,16%	

ô. Đường QH rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m ²)		154,00	170,80	175,00
	+ 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)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000



Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m ²)		9.870.130	9.500.000	9.600.000
6.1 Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
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 Độ rộng đường	Đường QH rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - con lươn 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
Tỷ lệ	100%	89,0%	95,0%	95,0%
Tỷ lệ điều chỉnh		12,36%	5,26%	5,26%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		1.219.904	500.000	505.263
6.3 Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
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



6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		11.090.034	10.000.000	10.105.263
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.398.000			
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,24%	3,98%	2,90%

ơ: Đường QH rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m) CX:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)				



	Giá trị đất trồng cây lâu năm					
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có lại sẵn gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000		
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)					
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000		
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)	9.870.130	9.500.000	9.600.000		
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh					
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ		
	Tỷ lệ	100%	100%	100%		
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%		
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		0	0		



6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - con lươn 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m) CX	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
		Tỷ lệ	89,0%	95,0%	95,0%
		Tỷ lệ điều chỉnh	12,36%	5,26%	5,26%
		Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	1.219.904	500.000	505.263
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Nằm giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Lô thường
		Tỷ lệ	95%	95%	95%
		Tỷ lệ điều chỉnh	5,26%	5,26%	5,26%
		Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	519.481	500.000	505.263
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
		Tỷ lệ	100%	100%	100%
		Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
		Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
6.4	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá	11.609.514	10.500.000	10.610.526	



	theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)					
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	10.907.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh	-6,05%	3,88%	2,79%		

p. Đường QH rộng 37m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m đường nhựa 7,5m - lề 5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		154,00	170,80	175,00
	+ 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 chuyển nhượng (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				



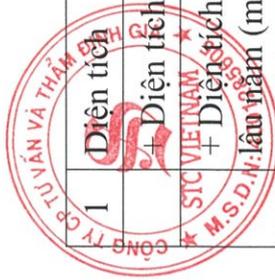
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		9.870.130	9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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
6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 37m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - con lươn 5m đường nhựa 7,5m - lề 5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
	Tỷ lệ	100%	82,0%	88,0%	88,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		21,95%	13,64%	13,64%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.166.614	1.295.455	1.309.091
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường



	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
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		12.036.744	10.795.455	10.909.091	10.909.091
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	11.247.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,56%	4,18%	3,10%	

q. Đường QH rộng 37m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m đường nhựa 7,5m - lề 5m) CX:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
----	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------



1	Diện tích + Diện tích đất ở (m2) + Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)	154,00 154,00	170,80 170,80	175,00 175,00
	Giá trị đất trồng cây lâu năm			
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)			
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)	9.870.130	9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh			
6.1	Vị trí	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%



Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0	0
6.2. Đường đường	Đường QH rộng 37m (lê 12m -đường nhựa 7,5m - con lươn 5m đường nhựa 7,5m - lê 5m) CX	Đường QH rộng 16,5m (lê 4,5m -đường nhựa 7,5m - lê 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lê 4,5m -đường nhựa 10,5m - lê 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lê 4,5m -đường nhựa 10,5m - lê 4,5m)
Tỷ lệ	100%	82,0%	88,0%	88,0%
Tỷ lệ điều chỉnh		21,95%	13,64%	13,64%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		2.166.614	1.295.455	1.309.091
6.3. Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Nằm giáp công viên cây xanh	Lô thường	Lô thường	Lô thường
Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		519.481	500.000	505.263
6.4. Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
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



65	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	11.755.000	12.556.224	11.295.455	11.414.354
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-6,38%	4,07%	2,98%

r. Đường QH rộng 69m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - lề 3m - dài phân cách 24m - lề 3m - đường nhựa 7,5m - lề 12m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 3	Thửa đất so sánh số 4	Thửa đất so sánh số 5
1	Diện tích		154,00	170,80	175,00
	+ Diện tích đất ở (m2)		154,00	170,80	175,00
	+ 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 chuyển nhượng (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				



4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)		1.520.000.000	1.622.600.000	1.680.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m ²)		9.870.130	9.500.000	9.600.000
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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
6.2	Độ rộng đường	Đường QH rộng 69m (lề 12m - đường nhựa 7,5m - lề 3m - con lươn 24m - lề 3m - đường nhựa 7,5m - lề 12m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m - đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	Đường QH rộng 19,5m (lề 4,5m - đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)
	Tỷ lệ	100%	69,0%	75,0%	75,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		44,93%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		4.434.406	3.166.667	3.200.000
6.3	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường



	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
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, Tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)		14.304.536	12.666.667	12.800.000	
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	13.257.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		-7,32%	4,66%	3,57%	

s. Đường QH rộng 12,5m (lề 3,5m -đường nhựa 5,5m - lề 3,5m):

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
1	Diện tích		105,00	105,00	154,00



	+ Diện tích đất ở (m2)	105,00	105,00	105,00	154,00
	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)	794.908.362	794.908.361	1.520.000.000	
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyên nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	794.908.362	794.908.361	1.520.000.000	
5	Giá đất ở chuyên nhượng (đồng/m2)	7.570.556	7.570.556	9.870.130	
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	
	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	Độ rộng đường	Đường QH rộng 12,5m (lề 3,5m -đường nhựa 5,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)



	Tỷ lệ	100%		104,0%	104,0%	106,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh			-3,85%	-3,85%	-5,66%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			-291.175	-291.175	-558.687
	Yếu tố Hạ tầng tiện ích	Lô thường		Lô thường	Lô thường	Lô thường
	Tỷ lệ	100%		100%	100%	100%
6.3	Tỷ lệ điều chỉnh			0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)			0	0	0
	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
6.4	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
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)			7.279.381	7.279.381	9.311.443
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)	7.957.000				
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh			9,31%	9,31%	-14,55%

t. Đường QH rộng 5m:

TT	Yếu tố so sánh	Thửa đất cần định giá	Thửa đất so sánh số 1	Thửa đất so sánh số 2	Thửa đất so sánh số 3
----	----------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------



1	Diện tích đất ở (m2)	105,00	105,00	105,00	154,00
	Diện tích đất trồng cây lâu năm (m2)				154,00
	Giá trị đất trồng cây lâu năm				
2	Giá trị thửa đất, thửa đất có tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng (đồng)	794.908.362	794.908.361		1.520.000.000
3	Xác định giá trị hiện tại tài sản gắn liền với đất (đồng)				
4	Giá trị quyền sử dụng đất ở chuyển nhượng bao gồm chi phí chuyển mục đích sử dụng đất (đồng)	794.908.362	794.908.361		1.520.000.000
5	Giá đất ở chuyển nhượng (đồng/m2)	7.570.556	7.570.556		9.870.130
6	Điều chỉnh giá của thửa đất so sánh				
6.1	Vị trí	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ	Khu dân cư Phía Tây đường An Hà - Quảng Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ
	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



	Đường QH rộng 5m	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	Đường QH rộng 16,5m (lề 4,5m -đường nhựa 7,5m - lề 4,5m)
	100%	112,0%	112,0%	114,0%
		-10,71%	-10,71%	-12,28%
	Lô thường	-811.131	-811.131	-1.212.121
	Lô thường	Lô thường	Lô thường	Lô thường
	100%	100%	100%	100%
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	0	0	0	0
	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
6.3	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
6.4	Yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng	Mật độ xây dựng 80%, tối đa 03 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng	Mật độ xây dựng 80%, tầng cao trung bình 3,5 tầng: Tương đồng về yếu tố quy hoạch xây dựng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh	0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)	0	0	0
6.5	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh (đồng/m ²)	7.392.000	6.759.425	8.658.009
	Giá đất của thửa đất cần định giá (đồng/m ²)		6.759.425	8.658.009
	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá đất của thửa đất cần định giá với giá đất ước tính theo thửa đất so sánh		9,36%	-14,62%



9.4 Mức biến động của giá chuyển nhượng:

Theo điểm d khoản 2 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

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

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

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

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 do Cục thống kê tỉnh Quảng Nam biên soạn, Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 3 năm 2021, 2022, 2023 được tính toán như sau:

Năm	2021	2022	2023	Trung bình
Tỷ lệ	103,94%	111,13%	122,26%	112,19%

Đơn vị tư vấn đề xuất mức tăng giá chuyển nhượng là 12,19% (Tính toán theo hướng dẫn của Cục thống kê thành phố tại Công văn số 246/TKT-TH ngày 25/9/2025)

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

- Thời điểm định giá tháng 8/2024 (thu tiền sử dụng đất tại các Quyết định số: 2016/QĐ-UBND, số 2017/QĐ-UBND và số 2018/QĐ-UBND cùng ngày 28/8/2024), như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý III/2023 đến quý II/2024, lãi suất thu thập được như sau:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2023			8,70%	8,00%	8,10%	Công văn số 632/CV-QNA-KT ngày 17/7/2024
	Năm 2024	7,90%	7,80%				
BIDV	Năm 2023			9,85%	10,07%	9,56%	



Agribank	Năm 2024	9,43%	8,88%				Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB
	Năm 2023			8,66%	8,50%	8,54%	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR
Viettinbank	Năm 2024	8,50%	8,50%				10,5%
	Năm 2023			10,50%	10,50%		
Bình quân 4 ngân hàng						9,17%	

- Thời điểm định giá tháng 11/2024 (theo tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 06/11/2024), như vậy năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá là từ quý IV/2023 đến quý III/2024, lãi suất thu thập được như sau:

Ngân Hàng	Nội dung	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Bình quân 4 quý	Ghi chú
Vietcombank	Năm 2023				8,00%	7,88%	Công văn số 1029/CV-QNA-KT ngày 05/11/2024
	Năm 2024	7,90%	7,80%	7,80%			
BIDV	Năm 2023				10,07%	9,24%	Công văn số 823/BIDV.QNA-QLNB và CV số 1283/BIDV.QNA-QLNB
	Năm 2024	9,43%	8,88%	8,59%			
Agribank	Năm 2023				8,50%	8,17%	Công văn số 2388/NHNo.Qna-KH&QLRR và Công văn số 4069/NHNo.Qna-KH&QLRR
	Năm 2024	8,50%	8,50%	7,16%			
Viettinbank	Năm 2023				10,50%	10,5%	Công văn số 69/CNQNM-TCTH ngày 28/01/2026
	Năm 2024	10,50%	10,50%	10,50%			
Bình quân 4 ngân hàng						8,95%	

9.6 Ước tính doanh thu phát triển khu đất:

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.

Dự án có phương án tiêu thụ sản phẩm là đầu tư xây dựng nhà ở để bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở trên diện tích 81.354m². Trường hợp chuyển

nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở phải được cấp thẩm quyền xem xét đủ điều kiện và cho phép.

Tại Dự thảo Chứng thư định giá đất và Báo cáo thuyết minh phương án giá đất số 475/2025/38-DT-BC TM cùng ngày 11/8/2025, đơn vị tư vấn trước đây đã điều chỉnh hệ số K=1,2 cho các lô: CL4B-11; CL5-16 và CL5-19 nằm tại vị trí ngã tư.

Tuy nhiên, sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ đơn vị tư vấn đã xác định lại chính xác các lô: CL4B-11; CL5-16 và CL5-19 nằm tại vị trí ngã ba, do đó đơn vị tư vấn điều chỉnh lại hệ số K=1,1 theo hiện trạng khu đất.

a. Doanh thu phát triển ước tính chưa chiết khấu về thời điểm hiện tại tại thời điểm định giá:

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 nhưng 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 bằng 110%, vị trí ngã tư bằng 120% so với giá đất tại vị trí chỉ tiếp giáp 1 mặt đường.

Do dự án có thời điểm giao đất nằm gần nhau (tháng 8 và tháng 11/2024), trong thời gian này cũng không thu thập được thêm thông tin chuyển nhượng mới, đơn vị tư vấn sử dụng đơn giá nêu trên để ước tính doanh thu phát triển của dự án cho cả hai thời điểm định giá. Đơn giá và doanh thu ước tính bao gồm thuế GTGT chưa bao gồm mức biến động giá chuyển nhượng như sau:

STT	Loại đường	Đơn giá đất ở đề xuất (đ/m ²)
1	Đường rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m)	8.273.000
2	Đường rộng 14,5m (lề 3,5m -đường nhựa 7,5m - lề 3,5m) CX	8.711.000
3	Đường rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m)	8.526.000
4	Đường rộng 16m (lề 3,5m -đường nhựa 9m - lề 3,5m) CX	8.965.000
5	Đường rộng 16,5m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 3,5m)	8.547.000
6	Đường rộng 18,5m (lề 4,5m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m)	9.669.000
7	Đường rộng 19m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 6m) CX	10.226.000
8	Đường rộng 19,5m (lề 4,5m -đường nhựa 10,5m - lề 4,5m)	9.867.000
9	Đường rộng 20m (lề 6m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m)	9.817.000
10	Đường rộng 20m (lề 6m -đường nhựa 9,5m - lề 4,5m) CX	10.325.000
11	Đường rộng 24m (lề 4,5m -đường nhựa 15m - lề 4,5m)	10.867.000
12	Đường rộng 25m (lề 3,5m -đường nhựa 9,5m - lề 12m)	10.343.000



13	Đường rộng 29m (lề 7m -đường nhựa 15m - lề 7m)	11.516.000
14	Đường rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m)	10.398.000
15	Đường rộng 30m (lề 5m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m - đường nhựa 7,5m - lề 5m) CX	10.907.000
16	Đường rộng 37m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m đường nhựa 7,5m - lề 5m)	11.247.000
17	Đường rộng 37m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - dải phân cách 5m đường nhựa 7,5m - lề 5m) CX	11.755.000
18	Đường rộng 69m (lề 12m -đường nhựa 7,5m - lề 3m - dải phân cách 24m - lề 3m - đường nhựa 7,5m - lề 12m)	13.257.000
19	Đường QH rộng 12,5m (lề 3,5m -đường nhựa 5,5m - lề 3,5m)	7.957.000
20	Đường QH rộng 5m	7.392.000
Tổng cộng		

Doanh thu ước tính chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm mức tăng giá bán theo Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam Về việc đính chính Bảng cơ cấu sử dụng đất tại khoản 4 Điều 1 Quyết định số 3887/QĐ-UBND ngày 01/11/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ:

Ký hiệu lô	Mặt cắt	Diện tích	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ngã ba, ngã tư	Thành tiền (đồng)
CL1		5.532,0			
1	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
2	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
3	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
4	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
5	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
6	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
7	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
8	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
9	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
10	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
11	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
12	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
13	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
14	Đường rộng 69m	217,5	13.257.000	1,2	3.460.077.000



15	Đường rộng 18,5m	140,0	9.669.000	1,0	1.353.660.000
16	Đường rộng 18,5m	140,0	9.669.000	1,0	1.353.660.000
17	Đường rộng 18,5m	140,0	9.669.000	1,0	1.353.660.000
18	Đường rộng 18,5m	217,5	9.669.000	1,1	2.313.308.250
19	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
20	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
21	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
22	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
23	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
24	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
25	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
26	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
27	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
28	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
29	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
30	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
31	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
32	Đường rộng 19,5m	217,5	9.867.000	1,2	2.575.287.000
33	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
34	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
35	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
36	Đường rộng 69m	217,5	13.257.000	1,2	3.460.077.000
CL2		5.663,0			
1	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
2	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
3	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
4	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
5	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
6	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
7	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
8	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
9	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
10	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
11	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
12	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000



13	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
14	Đường rộng 18,5m	197,5	9.669.000	1,1	2.100.590.250
15	Đường rộng 18,5m	160,0	9.669.000	1,0	1.547.040.000
16	Đường rộng 18,5m	160,0	9.669.000	1,0	1.547.040.000
17	Đường rộng 18,5m	160,0	9.669.000	1,0	1.547.040.000
18	Đường rộng 18,5m	197,5	9.669.000	1,2	2.291.553.000
19	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
20	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
21	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
22	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
23	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
24	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
25	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
26	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
27	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
28	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
29	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
30	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
31	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
32	Đường rộng 19,5m	197,5	9.867.000	1,2	2.338.479.000
33	Đường rộng 19,5m	160,0	9.867.000	1,0	1.578.720.000
34	Đường rộng 19,5m	160,0	9.867.000	1,0	1.578.720.000
35	Đường rộng 19,5m	160,0	9.867.000	1,0	1.578.720.000
36	Đường rộng 19,5m	197,5	9.867.000	1,2	2.338.479.000
CL3		6.119,0			
1	Đường rộng 19,5m	247,5	9.867.000	1,2	2.930.499.000
2	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
3	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
4	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
5	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
6	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
7	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
8	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
9	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
10	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000



11	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
12	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
13	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
14	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
15	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
16	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
17	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
18	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
19	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
20	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
21	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
22	Đường rộng 37m	218,5	11.247.000	1,2	2.948.963.400
23	Đường rộng 37m	176,0	11.247.000	1,0	1.979.472.000
24	Đường rộng 37m	176,0	11.247.000	1,0	1.979.472.000
25	Đường rộng 37m	218,5	11.247.000	1,2	2.948.963.400
26	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
27	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
28	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
29	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
30	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
31	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
32	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
33	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
34	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
35	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
36	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
37	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
38	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
39	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
40	Đường rộng 16,5m	182,5	8.547.000	1,1	1.715.810.250
CL4A		1.782,4			
1	Đường rộng 16,5m	141,2	8.547.000	1,1	1.327.520.040
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000



12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
15	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
16	Đường rộng 37m	239,5	11.247.000	1,1	2.963.022.150
17	Đường rộng 37m	192,0	11.247.000	1,0	2.159.424.000
18	Đường rộng 37m	192,0	11.247.000	1,0	2.159.424.000
19	Đường rộng 37m CX	239,5	11.755.000	1,1	3.096.854.750
20	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
21	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
22	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
23	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
24	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
25	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
26	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
27	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
28	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
29	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
30	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
31	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
32	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
33	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
34	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
35	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
36	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
37	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
38	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
39	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
40	Đường rộng 20m CX	207,5	10.325.000	1,2	2.570.925.000
CL6		6.607,9			
1	Đường rộng 19m CX	204,6	10.226.000	1,2	2.510.687.520
2	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
3	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
4	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
5	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000



6	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
7	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
8	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
9	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
10	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
11	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
12	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
13	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
14	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
15	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
16	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
17	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
18	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
19	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
20	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
21	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
22	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
23	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
24	Đường rộng 30m CX	263,5	10.907.000	1,2	3.448.793.400
25	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
26	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
27	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
28	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
29	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
30	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
31	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
32	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
33	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
34	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
35	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
36	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
37	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
38	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
39	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
40	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000



41	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
42	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
43	Đường rộng 16,5m	210,3	8.547.000	1,1	1.977.177.510
CL7A		2.243,0			
1	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
6	Đường rộng 30m	203,5	10.398.000	1,2	2.539.191.600
7	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
8	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
9	Đường rộng 30m	203,5	10.398.000	1,2	2.539.191.600
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
CL7B		2.130,6			
1	Đường rộng 16,5m	165,3	8.547.000	1,1	1.554.101.010
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
6	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
7	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
8	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
9	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 16,5m	165,3	8.547.000	1,2	1.695.382.920
CL8		6.607,9			
1	Đường rộng 16,5m	210,3	8.547.000	1,2	2.156.920.920



2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
6	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
7	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
8	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
9	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
15	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
16	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
17	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
18	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
19	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
20	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
21	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
22	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
23	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
24	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
25	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
26	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
27	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
28	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
29	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
30	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
31	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
32	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
33	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
34	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
35	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
36	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000



37	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
38	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
39	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
40	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
41	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
42	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
43	Đường rộng 24m	204,6	10.867.000	1,2	2.668.065.840
CL9		4.364,7			
1	Đường rộng 24m	237,2	10.867.000	1,2	3.093.182.880
2	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
3	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
14	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
15	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
16	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
17	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
18	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
19	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
20	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
21	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
22	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
23	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
24	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
25	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
26	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
CL10		3.250,0			



1	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
2	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
3	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
4	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
5	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
6	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
7	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
8	Đường rộng 14,5m	237,5	8.273.000	1,0	1.964.837.500
9	Đường rộng 16,5m	237,5	8.547.000	1,2	2.435.895.000
10	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
11	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
12	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
13	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
14	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
15	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
16	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
17	Đường rộng 25m	197,5	10.343.000	1,2	2.451.291.000
18	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
19	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
20	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
21	Đường rộng 25m	197,5	10.343.000	1,1	2.247.016.750
CL11		4.068,0			
1	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
2	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
3	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
4	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
5	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
6	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
7	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
8	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
9	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
10	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
11	Đường rộng 14,5m	143,0	8.273.000	1,0	1.183.039.000
12	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
13	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000



14	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
15	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
16	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
17	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
18	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
19	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
20	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
21	Đường rộng 25m	177,5	10.343.000	1,1	2.019.470.750
22	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
23	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
24	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
25	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
26	Đường rộng 69m	177,5	13.257.000	1,1	2.588.429.250
CL12		1.567,5			
1	Đường rộng 16,5m	145,0	8.547.000	1,2	1.487.178.000
2	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
3	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
4	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
5	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
6	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
7	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
8	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
9	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
10	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
11	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
12	Đường rộng 24m	197,5	10.867.000	1,2	2.575.479.000
CL13		2.355,5			
1	Đường rộng 69m	206,0	13.257.000	1,2	3.277.130.400
2	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
3	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000



9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
14	Đường rộng 24m	217,5	10.867.000	1,2	2.836.287.000
CL14		3.428,0			
1	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
2	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
3	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
4	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
5	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
6	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
7	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
8	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
9	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
10	Đường rộng 25m	207,5	10.343.000	1,2	2.575.407.000
11	Đường rộng 16m	152,5	8.526.000	1,2	1.560.258.000
12	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
13	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
14	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
15	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
16	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
17	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
18	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
19	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
20	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
21	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
22	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
23	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
24	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
CL15		2.910,0			
1	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
2	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
3	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000



4	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
5	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
6	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
7	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
8	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
9	Đường rộng 16m	167,5	8.526.000	1,2	1.713.726.000
10	Đường rộng 16m	140,0	8.526.000	1,0	1.193.640.000
11	Đường rộng 16m	140,0	8.526.000	1,0	1.193.640.000
12	Đường rộng 16m	167,5	8.526.000	1,2	1.713.726.000
13	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
14	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
15	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
16	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
17	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
18	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
19	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
20	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
21	Đường rộng 30m	167,5	10.398.000	1,2	2.089.998.000
22	Đường rộng 30m	140,0	10.398.000	1,0	1.455.720.000
23	Đường rộng 30m	140,0	10.398.000	1,0	1.455.720.000
24	Đường rộng 30m	167,5	10.398.000	1,2	2.089.998.000
CL16		3.428,0			
1	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
2	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
3	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
4	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
5	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
6	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
7	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
8	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
9	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
10	Đường rộng 16m	152,5	8.526.000	1,2	1.560.258.000
11	Đường rộng 24m	207,5	10.867.000	1,2	2.705.883.000
12	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
13	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000



14	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
15	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
16	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
17	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
18	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
19	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
20	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
21	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
22	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
23	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
24	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
CL17		2.275,0			
1	Đường rộng 30m	306,6	10.398.000	1,2	3.825.632.160
2	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
3	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	197,4	10.867.000	1,2	2.574.174.960
CL18		4.373,1			
1	Đường rộng 24m	307,3	10.867.000	1,2	4.007.314.920
2	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
3	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,2	2.099.504.400
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000



10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
14	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
15	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
16	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
17	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
18	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
19	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
20	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
21	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
22	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
23	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
24	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
25	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
26	Đường rộng 29m	201,8	11.516.000	1,1	2.556.321.680
CL22		489,9			
12	Đường rộng 29m	130,2	11.516.000	1,0	1.499.383.200
13	Đường rộng 29m	126,3	11.516.000	1,0	1.454.470.800
14	Đường rộng 29m	233,4	11.516.000	1,2	3.225.401.280
CL24		1.847,0			
1	Đường rộng 5m	135,7	7.392.000	1,2	1.203.713.280
2	Đường rộng 5m	131,4	7.392.000	1,0	971.308.800
3	Đường rộng 5m	131,4	7.392.000	1,0	971.308.800
4	Đường rộng 5m	131,4	7.392.000	1,0	971.308.800
5	Đường rộng 5m	131,4	7.392.000	1,0	971.308.800
6	Đường rộng 5m	145,2	7.392.000	1,0	1.073.318.400
7	Đường rộng 19,5m	152,1	9.867.000	1,1	1.650.847.770
8	Đường rộng 19,5m	102,0	9.867.000	1,0	1.006.434.000
9	Đường rộng 19,5m	102,0	9.867.000	1,0	1.006.434.000
10	Đường rộng 19,5m	102,0	9.867.000	1,0	1.006.434.000
11	Đường rộng 19,5m	102,0	9.867.000	1,0	1.006.434.000
12	Đường rộng 19,5m	102,0	9.867.000	1,0	1.006.434.000
13	Đường rộng 19,5m	102,0	9.867.000	1,0	1.006.434.000

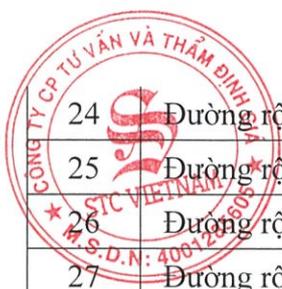


14	Đường rộng 19,5m	102,0	9.867.000	1,0	1.006.434.000
15	Đường rộng 19,5m	174,4	9.867.000	1,1	1.892.885.280
Tổng cộng		79.385,3			803.306.684.240,0

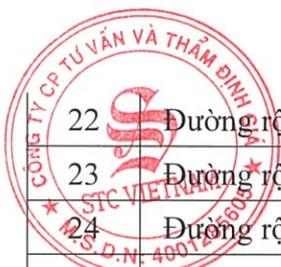
Vậy tổng doanh thu ước tính chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm mức tăng giá bán là 803.306.684.240,0 đồng.

Doanh thu ước tính chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm mức tăng giá bán theo Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và ban hành Quy định quản lý xây dựng Khu dân cư An Phú, phường An Phú, thành phố Tam Kỳ:

Ký hiệu lô	Mặt cắt	Diện tích	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ngã ba, ngã tư	Thành tiền (đồng)
CL1		5.532,0			
1	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
2	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
3	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
4	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
5	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
6	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
7	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
8	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
9	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
10	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
11	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
12	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
13	Đường rộng 69m	154,0	13.257.000	1,0	2.041.578.000
14	Đường rộng 69m	217,5	13.257.000	1,2	3.460.077.000
15	Đường rộng 18,5m	140,0	9.669.000	1,0	1.353.660.000
16	Đường rộng 18,5m	140,0	9.669.000	1,0	1.353.660.000
17	Đường rộng 18,5m	140,0	9.669.000	1,0	1.353.660.000
18	Đường rộng 18,5m	217,5	9.669.000	1,1	2.313.308.250
19	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
20	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
21	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
22	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
23	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000



24	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
25	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
26	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
27	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
28	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
29	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
30	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
31	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
32	Đường rộng 19,5m	217,5	9.867.000	1,2	2.575.287.000
33	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
34	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
35	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
36	Đường rộng 69m	217,5	13.257.000	1,2	3.460.077.000
CL2		5.663,0			
1	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
2	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
3	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
4	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
5	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
6	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
7	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
8	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
9	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
10	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
11	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
12	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
13	Đường rộng 14,5m	147,0	8.273.000	1,0	1.216.131.000
14	Đường rộng 18,5m	197,5	9.669.000	1,1	2.100.590.250
15	Đường rộng 18,5m	160,0	9.669.000	1,0	1.547.040.000
16	Đường rộng 18,5m	160,0	9.669.000	1,0	1.547.040.000
17	Đường rộng 18,5m	160,0	9.669.000	1,0	1.547.040.000
18	Đường rộng 18,5m	197,5	9.669.000	1,2	2.291.553.000
19	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
20	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
21	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000



22	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
23	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
24	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
25	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
26	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
27	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
28	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
29	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
30	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
31	Đường rộng 16,5m	154,0	8.547.000	1,0	1.316.238.000
32	Đường rộng 19,5m	197,5	9.867.000	1,2	2.338.479.000
33	Đường rộng 19,5m	160,0	9.867.000	1,0	1.578.720.000
34	Đường rộng 19,5m	160,0	9.867.000	1,0	1.578.720.000
35	Đường rộng 19,5m	160,0	9.867.000	1,0	1.578.720.000
36	Đường rộng 19,5m	197,5	9.867.000	1,2	2.338.479.000
CL3		6.119,0			
1	Đường rộng 19,5m	247,5	9.867.000	1,2	2.930.499.000
2	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
3	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
4	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
5	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
6	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
7	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
8	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
9	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
10	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
11	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
12	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
13	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
14	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
15	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
16	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
17	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
18	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
19	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000



20	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
21	Đường rộng 19,5m	140,0	9.867.000	1,0	1.381.380.000
22	Đường rộng 37m	218,5	11.247.000	1,2	2.948.963.400
23	Đường rộng 37m	176,0	11.247.000	1,0	1.979.472.000
24	Đường rộng 37m	176,0	11.247.000	1,0	1.979.472.000
25	Đường rộng 37m	218,5	11.247.000	1,2	2.948.963.400
26	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
27	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
28	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
29	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
30	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
31	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
32	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
33	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
34	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
35	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
36	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
37	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
38	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
39	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
40	Đường rộng 16,5m	182,5	8.547.000	1,1	1.715.810.250
CL4A		1.782,4			
1	Đường rộng 16,5m	141,2	8.547.000	1,1	1.327.520.040
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
6	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
7	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
8	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
9	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 16,5m	141,2	8.547.000	1,1	1.327.520.040
CL4B		2.219,8			



1	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
6	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
7	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
8	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
9	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
11	Đường rộng 37m	196,8	11.247.000	1,1	2.434.750.560
12	Đường rộng 37m	163,1	11.247.000	1,0	1.834.385.700
13	Đường rộng 37m	163,1	11.247.000	1,0	1.834.385.700
14	Đường rộng 37m	196,8	11.247.000	1,2	2.656.091.520
CL5		6.123,0			
1	Đường rộng 16,5m	152,5	8.547.000	1,1	1.433.759.250
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
6	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
7	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
8	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
9	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
10	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
15	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
16	Đường rộng 37m	239,5	11.247.000	1,1	2.963.022.150
17	Đường rộng 37m	192,0	11.247.000	1,0	2.159.424.000
18	Đường rộng 37m	192,0	11.247.000	1,0	2.159.424.000
19	Đường rộng 37m CX	239,5	11.755.000	1,1	3.096.854.750
20	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000



21	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
22	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
23	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
24	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
25	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
26	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
27	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
28	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
29	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
30	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
31	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
32	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
33	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
34	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
35	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
36	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
37	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
38	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
39	Đường rộng 20m CX	140,0	10.325.000	1,0	1.445.500.000
40	Đường rộng 20m CX	207,5	10.325.000	1,2	2.570.925.000
CL6		6.607,9			
1	Đường rộng 19m CX	204,6	10.226.000	1,2	2.510.687.520
2	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
3	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
4	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
5	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
6	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
7	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
8	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
9	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
10	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
11	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
12	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
13	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
14	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000



15	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
16	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
17	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
18	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
19	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
20	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
21	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
22	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
23	Đường rộng 19m CX	140,0	10.226.000	1,0	1.431.640.000
24	Đường rộng 30m CX	263,5	10.907.000	1,2	3.448.793.400
25	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
26	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
27	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
28	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
29	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
30	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
31	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
32	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
33	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
34	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
35	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
36	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
37	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
38	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
39	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
40	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
41	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
42	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
43	Đường rộng 16,5m	210,3	8.547.000	1,1	1.977.177.510
CL7A		2.243,0			
1	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000



6	Đường rộng 30m	203,5	10.398.000	1,2	2.539.191.600
7	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
8	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
9	Đường rộng 30m	203,5	10.398.000	1,2	2.539.191.600
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
CL7B		2.130,6			
1	Đường rộng 16,5m	165,3	8.547.000	1,1	1.554.101.010
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
6	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
7	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
8	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
9	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 16,5m	165,3	8.547.000	1,2	1.695.382.920
CL8		6.607,9			
1	Đường rộng 16,5m	210,3	8.547.000	1,2	2.156.920.920
2	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
3	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
4	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
5	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
6	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
7	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
8	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
9	Đường rộng 14,5m CX	150,0	8.711.000	1,0	1.306.650.000
10	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000

11	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
12	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
13	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
14	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
15	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
16	Đường rộng 14,5m	150,0	8.273.000	1,0	1.240.950.000
17	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
18	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
19	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
20	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
21	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
22	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
23	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
24	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
25	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
26	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
27	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
28	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
29	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
30	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
31	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
32	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
33	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
34	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
35	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
36	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
37	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
38	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
39	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
40	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
41	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
42	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
43	Đường rộng 24m	204,6	10.867.000	1,2	2.668.065.840
CL9		4.364,7			
1	Đường rộng 24m	237,2	10.867.000	1,2	3.093.182.880



2	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
3	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
14	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
15	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
16	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
17	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
18	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
19	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
20	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
21	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
22	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
23	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
24	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
25	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
26	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
CL10		3.250,0			
1	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
2	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
3	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
4	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
5	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
6	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
7	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
8	Đường rộng 14,5m	237,5	8.273.000	1,0	1.964.837.500
9	Đường rộng 16,5m	237,5	8.547.000	1,2	2.435.895.000



10	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
11	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
12	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
13	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
14	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
15	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
16	Đường rộng 16,5m	140,0	8.547.000	1,0	1.196.580.000
17	Đường rộng 25m	197,5	10.343.000	1,2	2.451.291.000
18	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
19	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
20	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
21	Đường rộng 25m	197,5	10.343.000	1,1	2.247.016.750
CL11		4.068,0			
1	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
2	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
3	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
4	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
5	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
6	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
7	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
8	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
9	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
10	Đường rộng 69m	175,0	13.257.000	1,0	2.319.975.000
11	Đường rộng 14,5m	143,0	8.273.000	1,0	1.183.039.000
12	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
13	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
14	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
15	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
16	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
17	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
18	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
19	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
20	Đường rộng 14,5m	140,0	8.273.000	1,0	1.158.220.000
21	Đường rộng 25m	177,5	10.343.000	1,1	2.019.470.750
22	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000



23	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
24	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
25	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
26	Đường rộng 69m	177,5	13.257.000	1,1	2.588.429.250
CL12		1.567,5			
1	Đường rộng 16,5m	145,0	8.547.000	1,2	1.487.178.000
2	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
3	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
4	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
5	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
6	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
7	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
8	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
9	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
10	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
11	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
12	Đường rộng 24m	197,5	10.867.000	1,2	2.575.479.000
CL13		2.355,5			
1	Đường rộng 69m	206,0	13.257.000	1,2	3.277.130.400
2	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
3	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
14	Đường rộng 24m	217,5	10.867.000	1,2	2.836.287.000
CL14		3.428,0			
1	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
2	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000



3	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
4	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
5	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
6	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
7	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
8	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
9	Đường rộng 25m	140,0	10.343.000	1,0	1.448.020.000
10	Đường rộng 25m	207,5	10.343.000	1,2	2.575.407.000
11	Đường rộng 16m	152,5	8.526.000	1,1	1.430.236.500
12	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
13	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
14	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
15	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
16	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
17	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
18	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
19	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
20	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
21	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
22	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
23	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
24	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
CL15		2.910,0			
1	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
2	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
3	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
4	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
5	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
6	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
7	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
8	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
9	Đường rộng 16m CX	167,5	8.965.000	1,1	1.651.801.250
10	Đường rộng 16m CX	140,0	8.965.000	1,0	1.255.100.000
11	Đường rộng 16m CX	140,0	8.965.000	1,0	1.255.100.000
12	Đường rộng 16m	167,5	8.526.000	1,1	1.570.915.500



13	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
14	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
15	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
16	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
17	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
18	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
19	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
20	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
21	Đường rộng 30m	167,5	10.398.000	1,2	2.089.998.000
22	Đường rộng 30m	140,0	10.398.000	1,0	1.455.720.000
23	Đường rộng 30m	140,0	10.398.000	1,0	1.455.720.000
24	Đường rộng 30m	167,5	10.398.000	1,2	2.089.998.000
CL16		3.428,0			
1	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
2	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
3	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
4	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
5	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
6	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
7	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
8	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
9	Đường rộng 14,5m	105,0	8.273.000	1,0	868.665.000
10	Đường rộng 16m	152,5	8.526.000	1,1	1.430.236.500
11	Đường rộng 24m	207,5	10.867.000	1,2	2.705.883.000
12	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
13	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
14	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
15	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
16	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
17	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
18	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
19	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
20	Đường rộng 24m	140,0	10.867.000	1,0	1.521.380.000
21	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
22	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000



23	Đường rộng 30m	168,0	10.398.000	1,0	1.746.864.000
24	Đường rộng 30m	263,5	10.398.000	1,2	3.287.847.600
CL17		2.275,0			
1	Đường rộng 30m	306,6	10.398.000	1,2	3.825.632.160
2	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
3	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	197,4	10.867.000	1,2	2.574.174.960
CL18		4.223,5			
1	Đường rộng 16m	149,8	8.526.000	1,0	1.277.194.800
2	Đường rộng 16m	149,8	8.526.000	1,0	1.277.194.800
3	Đường rộng 24m	180,1	10.867.000	1,2	2.348.576.040
4	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
5	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
6	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
7	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
8	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
9	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
10	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
11	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
12	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
13	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
14	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
15	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
16	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
17	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
18	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000



19	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
20	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
21	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
22	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
23	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
24	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
25	Đường rộng 24m	161,0	10.867.000	1,0	1.749.587.000
26	Đường rộng 29m	201,8	11.516.000	1,1	2.556.321.680
CL22		1.628,3			
1	Đường rộng 16,5m	125,5	8.547.000	1,1	1.179.913.350
2	Đường rộng 16,5m	90,0	8.547.000	1,0	769.230.000
3	Đường rộng 16,5m	90,0	8.547.000	1,0	769.230.000
4	Đường rộng 16,5m	90,0	8.547.000	1,0	769.230.000
5	Đường rộng 16,5m	90,0	8.547.000	1,0	769.230.000
6	Đường rộng 16,5m	90,0	8.547.000	1,0	769.230.000
7	Đường rộng 16,5m	90,0	8.547.000	1,0	769.230.000
8	Đường rộng 29m	197,5	11.516.000	1,1	2.501.851.000
9	Đường rộng 29m	138,0	11.516.000	1,0	1.589.208.000
10	Đường rộng 29m	134,1	11.516.000	1,0	1.544.295.600
11	Đường rộng 29m	130,2	11.516.000	1,0	1.499.383.200
12	Đường rộng 29m	126,3	11.516.000	1,0	1.454.470.800
13	Đường rộng 29m	236,7	11.516.000	1,2	3.271.004.640
CL23		1.258,2			
1	Đường rộng 16,5m	158,2	8.547.000	1,2	1.622.562.480
2	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
3	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
4	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
5	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
6	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
7	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
8	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
9	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
10	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
11	Đường rộng 16,5m	110,0	8.547.000	1,0	940.170.000
Tổng cộng		79.785,3			805.760.861.170,0

Vậy tổng doanh thu ước tính chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm mức tăng giá bán là 805.760.861.170,0 đồng.

Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 4028/UBND-KTN ngày 23/7/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 01 tại Công văn số 4884/UBND-KTN ngày 21/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần thứ 02 tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam; Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú trải qua nhiều lần gia hạn tiến độ nên việc xác định thời điểm bán hàng khó khăn và kéo dài nên Đơn vị Tư vấn đề xuất căn cứ quy định tại Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 10/12/2024 của UBND tỉnh về 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 thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú có tổng diện tích 299.424,3 m² nằm trong nhóm quy mô dự án từ 20ha đến dưới 50ha, vậy:

Thời gian bán hàng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng là 36 tháng (3 năm) tính từ năm thứ 2 kể từ ngày được Nhà nước giao đất. Tỷ lệ bán hàng qua các năm sẽ là:

- Năm thứ nhất: 0%;
- Năm thứ hai: 50%;
- Năm thứ ba: 25%.
- Năm thứ tư: 25%

Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ bán hàng	Doanh thu
Năm thứ 1	1	0%	0
Năm thứ 2	1,1219	50%	450.614.884.524
Năm thứ 3	1,2587	25%	252.780.530.863
Năm thứ 4	1,4121	25%	283.587.342.204

Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

Năm	Hệ số tăng giá	Tỷ lệ bán hàng	Doanh thu
Năm thứ 1	1	0%	0
Năm thứ 2	1,1219	50%	451.991.555.073
Năm thứ 3	1,2587	25%	253.552.798.989
Năm thứ 4	1,4121	25%	284.453.728.015

b. Doanh thu phát triển ước tính chiết khấu về thời điểm hiện tại tại thời điểm định giá tháng 8/2024:



Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

$$\frac{0}{(1 + 9,17\%)^1} + \frac{450.614.884.524}{(1 + 9,17\%)^2} + \frac{252.780.530.863}{(1 + 9,17\%)^3} + \frac{283.587.342.204}{(1 + 9,17\%)^4} = 772.027.713.797 \text{ đồng}$$

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

$$\frac{0}{(1 + 9,17\%)^1} + \frac{451.991.555.073}{(1 + 9,17\%)^2} + \frac{253.552.798.989}{(1 + 9,17\%)^3} + \frac{284.453.728.015}{(1 + 9,17\%)^4} = 769.098.677.657 \text{ đồng}$$

c. Doanh thu phát triển ước tính chiết khấu về thời điểm hiện tại tại thời điểm định giá tháng 11/2024:

$$\frac{0}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{451.991.555.073}{(1 + 8,95\%)^2} + \frac{253.552.798.989}{(1 + 8,95\%)^3} + \frac{284.453.728.015}{(1 + 8,95\%)^4} = 778.724.842.147 \text{ đồng}$$

9.7 Ước tính chi phí phát triển khu đất:

9.7.1 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 thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

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

Căn cứ Công văn số 631/SXD-ĐTNO ngày 11/4/2025 của Sở Xây dựng về việc kiểm tra chi phí đầu tư dự án xây dựng nhà ở khu dân cư An Phú tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, giá trị trước thuế Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu dân cư An Phú đưa vào phương án xác định giá đất: 175.627.793.000 đồng.

Căn cứ điểm đ, khoản 3, Điều 6, Nghị định 71 quy định “Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án



đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá để xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định". Tuy nhiên, theo nội dung đã nêu trong mục ước tính chi phí phát triển khu đất thì dự án gia hạn tiến độ nhiều lần và không có 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất như dự án này.

Căn cứ quy định tại Quyết định số 49: Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư An Phú có tổng diện tích 299.424,3 m² nằm trong nhóm quy mô dự án từ 20ha đến dưới 50ha, vậy:

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 24 tháng (2 năm) kể từ thời điểm được Nhà nước giao đất với tiến độ xây dựng phân bổ chi phí nhà ở và công trình xây dựng trên đất của dự án cụ thể là: Năm thứ nhất 50%; năm thứ hai 50%.

Chi phí nêu trên được sử dụng để đầu tư xây dựng cho toàn dự án, bao gồm cả diện tích đất khai thác (đất ở, đất thương mại dịch vụ) và các loại đất khác như cây xanh, hạ tầng kỹ thuật,... và các hạng mục phụ trợ nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh đối với đất ở và đất thương mại dịch vụ. Đơn vị tư vấn ước tính chi phí xây dựng đối với đất ở và các loại đất khác nhằm phục vụ khai thác, kinh doanh, hình thành doanh thu đối với diện tích đất ở bằng với tỷ lệ diện tích của loại đất ở trên tổng diện tích đất khai thác.

Vậy chi phí xây dựng ước tính nhằm khai thác, kinh doanh đối với đất ở:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

$$175.627.793.000 / (79.385,3 + 2.270) \times 79.385,3 = 170.745.377.650 \text{ đồng}$$

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

$$175.627.793.000 / (79.785,3 + 2.270) \times 79.785,3 = 170.769.178.260 \text{ đồng}$$

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

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

$$+ \text{Năm thứ nhất: } 50\% \times 170.745.377.650 = 85.372.688.825 \text{ đồng.}$$

$$+ \text{Năm thứ hai: } 50\% \times 170.745.377.650 = 85.372.688.825 \text{ đồng.}$$

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

$$+ \text{Năm thứ nhất: } 50\% \times 170.769.178.260 = 85.384.589.130 \text{ đồng.}$$

$$+ \text{Năm thứ hai: } 50\% \times 170.769.178.260 = 85.384.589.130 \text{ đồng.}$$

Tổng chi phí xây dựng ước tính chiết khấu về thời điểm hiện tại tại thời điểm định giá tháng 8/2024 như sau:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

$$\frac{85.372.688.825}{(1 + 9,17\%)^1} + \frac{85.372.688.825}{(1 + 9,17\%)^2} = 149.834.469.867 \text{ đồng}$$



- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

$$\frac{85.384.589.130}{(1 + 9,17\%)^1} + \frac{85.384.589.130}{(1 + 9,17\%)^2} = 149.855.355.654 \text{ đồng}$$

Tổng chi phí xây dựng ước tính chiết khấu về thời điểm hiện tại tại thời điểm định giá tháng 11/2024 như sau:

$$\frac{85.384.589.130}{(1 + 8,95\%)^1} + \frac{85.384.589.130}{(1 + 8,95\%)^2} = 150.302.913.548 \text{ đồng}$$

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

a. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tại thời điểm giao đất đợt 1 thời điểm tháng 8/2024:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

$$1\% \times 772.027.713.797 = 7.720.277.138 \text{ đồng}$$

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

$$1\% \times 774.386.330.552 = 7.743.863.306 \text{ đồng}$$

b. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng tại thời điểm giao đất đợt 2 thời điểm tháng 11/2024:

$$1\% \times 778.724.842.147 = 7.787.248.421 \text{ đồng}$$

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

a. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh tại thời điểm tháng 8/2024:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

$$\begin{aligned} & 14\% \times (149.834.469.867 + 7.720.277.138 + V) \\ & = 0,14V_{t8} + 22.057.664.581 \text{ đồng} \end{aligned}$$

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

$$\begin{aligned} & 14\% \times (149.855.355.654 + 7.743.863.306 + V) \\ & = 0,14V_{t8} + 22.063.890.654 \text{ đồng} \end{aligned}$$

b. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh tại thời điểm tháng 11/2024:

$$\begin{aligned} & 14\% \times (150.302.913.548 + 7.787.248.421 + V) \\ & = 0,14V_{t11} + 22.132.622.676 \text{ đồng} \end{aligned}$$



9.8 Xác định giá đất của dự án:

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

a. Xác định giá đất của dự án tại thời điểm tháng 8/2024:

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

Tổng doanh thu phát triển = 772.027.713.797 đồng.

Tổng chi phí phát triển = 149.834.469.867 + 7.720.277.138 + 0,14V_{t8} + 22.057.664.581 = 0,14V_{t8} + 179.612.411.585 đồng.

Giá trị khu đất V_{t8} = 772.027.713.797 - (0,14V_{t8} + 179.612.411.585)
= -0,14V_{t8} + 592.415.302.212 đồng

V_{t8} = 519.662.545.800 đồng.

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

Tổng doanh thu phát triển = 774.386.330.552 đồng.

Tổng chi phí phát triển = 149.855.355.654 + 7.743.863.306 + 0,14V_{t8} + 22.063.890.654 = 0,14V_{t8} + 179.663.109.614 đồng.

Giá trị khu đất V_{t8} = 774.386.330.552 - (0,14V_{t8} + 179.663.109.614)
= -0,14V_{t8} + 594.723.220.938 đồng

V_{t8} = 521.687.035.910 đồng.

b. Xác định giá đất của dự án tại thời điểm tháng 11/2024:

Tổng doanh thu phát triển = 778.724.842.147 đồng.

Tổng chi phí phát triển = 150.302.913.548 + 7.787.248.421 + 0,14V_{t11} + 22.132.622.676 = 0,14V_{t11} + 180.222.784.646 đồng.

Giá trị khu đất V_{t11} = 778.724.842.147 - (0,14V_{t11} + 180.222.784.646)
= -0,14V_{t11} + 598.502.057.502 đồng

V_{t11} = 525.001.804.826 đồng.

9.9. Kết quả định giá đất:

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

a. Đối với phần diện tích thời điểm tháng 8/2024 (thu tiền sử dụng đất tại các Quyết định số: 2016/QĐ-UBND, số 2017/QĐ-UBND và số 2018/QĐ-UBND cùng ngày 28/8/2024):

- Theo quy hoạch trước điều chỉnh tại Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 28/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam:

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}} = \frac{519.662.545.800}{79.385,3} = 6.546.080 \text{ đồng/m}^2$$

- Theo quy hoạch sau điều chỉnh tại Quyết định số 109/QĐ-KKTCN ngày 07/6/2023 của Ban quản lý các khu kinh tế và khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam:

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}} = \frac{521.687.035.910}{79.785,3} = 6.538.636 \text{ đồng/m}^2$$

b. Đối với phần diện tích thời điểm tháng 11/2024 (thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 2622/QĐ-UBND ngày 06/11/2024):

$$\text{Đơn giá tính tiền sử dụng đất} = \frac{\text{Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp}}{\text{Diện tích tính tiền sử dụng đất}} = \frac{525.001.804.826}{79.785,3} = 6.580.182 \text{ đồng/m}^2$$

Người lập báo cáo



Nguyễn Quốc Trung

(Chứng chỉ định giá đất số 0810424)

ĐỊNH GIÁ VIÊN



Phạm Quốc Khanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XVI25TS.2672)

**CÔNG TY CP TƯ VẤN VÀ
THẨM ĐỊNH GIÁ STC VIETNAM**



Lê Cao Thanh

(Thẻ Thẩm định viên số: XII17.1838)