BEN THANH - HA NOI
Valuation Company Limited
Niềm tin về Giá trị
CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH - HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 258/2026/2398-ĐGĐ/BC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 09 năm 2026

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Thực hiện hợp đồng định giá số 10/2026/HĐ-ĐGĐ ngày 04/02/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội. Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất gồm các nội dung sau:

1. Khu đất cần định giá:

- Khu đất của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) sử dụng vào mục đích đất ở; Đất thương mại dịch vụ; công cộng; hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).

2. Mục đích định giá:

- Kết quả thẩm định giá dùng để xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất.

3. Thời điểm định giá đất:

- Ngày 16 tháng 06 năm 2025.

4. Những căn cứ để định giá:

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:

- Luật số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội ban hành Luật Đất đai;
- Luật số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội ban hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai do Quốc hội ban hành.
- Nghị định 49/2026/NĐ-CP hướng dẫn Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định 50/2026/NĐ-CP hướng dẫn Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về giá đất;
- Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/07/2024 của Chính phủ ban hành Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/07/2024 của Chính phủ ban hành Nghị định 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 ban hành Nghị định quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định 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, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Hợp đồng tư vấn định giá đất số 10/2026/HĐ-ĐGĐ ngày 04/02/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính ban hành Về Danh sách thẩm định viên về giá tại các doanh nghiệp thẩm định giá kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.

4.2. Căn cứ pháp lý của Khu đất cần định giá:

- Quyết định Số: 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, quyết định duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa
- Quyết định Số: 1238/QĐĐC-UBND ngày 04/05/2012 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, quyết định đính chính Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa
- Công văn Số: 20/2025-CV-TM ngày 10/01/2013 do Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh ban hành, về việc Đề nghị hỗ trợ đẩy nhanh việc tính tiền sử dụng đất bổ sung do điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án Aqua Marina City (39,45 ha) tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai
- Quyết định Số: 986/QĐ-UBND ngày 30/03/2021 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Aqua Dona tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (khoảng 39,45 ha)
- Quyết định Số: 2644/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc thu hồi đất của Công ty TNHH thành phố Aqua Dona do chuyển nhượng theo

quy định điểm b Khoản 2 Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ

- Quyết định Số: 2645/QĐ-UBND ngày 30/10/2023 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc giao đất cho Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh tiếp tục đầu tư xây dựng hệ thống đường giao thông, cây xanh, mặt nước thuộc một phần dự án Khu đô thị, thương mại, dịch vụ theo quy hoạch tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Trích lục bản đồ địa chính số: 929/2026 tờ bản đồ số: 24, 27 do văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký ngày 29/05/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án: 8647781230 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai sở tài chính ban hành, ngày 11/11/2025
- Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất Số: 31/2025-CV-TM ngày 11/11/2025 của Công ty TNHH Đầu tư và BĐS Tường Minh
- Quyết định Số: 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 do Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa ban hành, về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định Số: 1181/QH ngày 24/12/2025 do Sở Nông nghiệp và Môi trường, phòng quy hoạch ban hành, V/v cung cấp thông tin xác định giá đất đối với dự án Aqua Marina City (39,45ha) tại phường Long Hưng.
- Quyết định Số: 424/QĐ-UBND ngày 30/01/2026 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 2645/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Văn bản số 1892/VPĐK.BH-TTLT ngày 30/03/2026 cung cấp danh sách thông tin chuyển nhượng các căn hộ chung cư; danh sách thông tin chuyển nhượng các khu đô thị, khu dân cư.
- Văn bản số 1831/VPĐK.BH-TTLT ngày 07/07/2026 về việc báo cáo rà soát thông tin theo văn bản số 1715/VPĐK-TTLT ngày 19/06/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai.
- Văn bản số 2164/VPĐK.BH-TTLT ngày 21/07/2026 về việc rà soát hồ sơ và cung cấp thông tin.

5. Các thông tin về Khu đất cần định giá:

5.1. Vị trí:

- Khu đất tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) sử dụng vào mục đích đất ở; Đất thương mại dịch vụ; công cộng; hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).
  + Phía Bắc: giáp khu đô thị Waterfront City;
  + Phía Nam: giới hạn bởi sông Trong;
  + Phía Đông: giới hạn bởi sông Trong;
  + Phía Tây: giới hạn bởi sông Đồng Nai.

5.2. Đặc điểm, Diện tích:

- Khu đất cần định giá của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh là phần đất được sử dụng vào mục đích đất ở; Đất thương mại dịch vụ; công cộng; hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng dự án để đầu tư xây dựng dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).
  + Căn cứ Quyết định 491/QĐ-UBND Ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa; Quyết định 3786/QĐ-UBND Ngày 16/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị Aqua City cụ thể như sau:

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị Aqua City:

STT	Loại đất	Căn cứ Quyết định 491/QĐ-UBND Ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: (1)	Căn cứ Quyết định 3786/QĐ-UBND Ngày 16/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)
I	**ĐẤT Ở**	**1.373.755,90**	**1.302.617,70**	**-71.138,20**
1.1	Nhà ở chung cư	368.243,50	84.337,20	-283.906,30
1.2	Nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	-	7.222,30	7.222,30
1.3	Nhà liên kế phố	12.069,30	152.279,00	140.209,70
1.4	Nhà liên kế sân vườn	126.040,60	345.009,50	218.968,90
1.5	Biệt thự song lập	146.670,00	203.717,00	57.047,00
1.6	Biệt thự đơn lập	720.732,50	510.052,70	-210.679,80
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**243.359,70**	**270.834,30**	**336,50**
2.1	Đất giáo dục	89.212,00	89.388,90	176,90
2.2	Đất y tế	12.681,00	13.001,80	320,80
2.3	Đất văn hóa	7.484,00	7.483,70	-0,30
2.4	Đất hành chính	7.327,00	7.332,00	5,00
2.5	Đất thương mại dịch vụ	126.655,70	126.489,80	-165,90
2.6	Quảng trường	-	27.138,10	27.138,10
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**555.890,00**	**509.284,00**	**-46.606,00**
3.1	Cây xanh khu ở	153.553,40	153.767,40	214,00
3.2	Cây xanh bờ sông	280.864,90	268.986,80	-11.878,10

STT	Loại đất	Căn cứ Quyết định 491/QĐ-UBND Ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa: (1)	Căn cứ Quyết định 3786/QĐ-UBND Ngày 16/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)
3.3	Sông, mặt nước	95.048,70	86.529,80	-8.518,90
3.4	Quảng trường	26.423,00	-	-26.423,00
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**857.779,40**	**952.161,10**	**94.381,70**
V	**ĐẤT HTKT**	**16.070,00**	**11.957,20**	**-4.112,80**
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3.145,00**	**3.145,70**	**0,70**
	TỔNG CỘNG	**3.050.000,00**	**3.050.000,00**	**0,00**

+ Căn cứ Bản trích lục địa chính số 929/2026 tờ bản đồ số: 24, 27 do văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký ngày 29/05/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh, cơ cấu sử dụng đất của khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

Bảng so sánh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu đất định giá:

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)
I	**ĐẤT Ở**	**108.188,30**	**134.801,40**	**26.613,10**
1.1	Nhà ở chung cư	44.807,00	-	-44.807,00
1.2	Nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	-	-	-
1.3	Nhà liên kế phố	-	63.897,70	63.897,70
1.4	Nhà liên kế sân vườn	-	31.278,00	31.278,00
1.5	Biệt thự song lập	43.623,20	31.330,20	-12.293,00
1.6	Biệt thự đơn lập	19.758,10	8.295,50	-11.462,60
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**108.265,00**	**100.398,10**	**-25.399,00**
2.1	Đất giáo dục	-	-	-
2.2	Đất y tế	-	-	-
2.3	Đất văn hóa	-	-	-
2.4	Đất hành chính	-	-	-

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)
2.5	Đất thương mại dịch vụ	98.659,00	73.260,00	-25.399,00
2.6	Đất chợ	9.606,00	-	-9.606,00
2.7	Quảng trường	-	27.138,10	27.138,10
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**105.392,40**	**61.705,40**	**-43.687,00**
3.1	Cây xanh khu ở	21.641,70	14.722,60	-6.919,10
3.2	Cây xanh bờ sông	39.616,80	32.331,50	-7.285,30
3.3	Sông, mặt nước	17.710,90	14.651,30	-3.059,60
3.4	Quảng trường	26.423,00	-	-26.423,00
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**62.134,70**	**91.038,80**	**28.904,10**
V	**ĐẤT HTKT**	**7.449,00**	**3.485,00**	**-3.964,00**
5.1	Khu xử lý nước thải	3.411,00		
5.2	Trạm bơm tăng áp cấp nước	3.738,00		
5.3	Trạm viễn thông BTS	300,00		
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3.145,00**	**3.145,70**	**0,70**
	TỔNG CỘNG	**394.574,40**	**394.574,40**	**0,00**

Bảng tổng hợp đất ở, TMDV, SKC khu đất định giá:

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
1	**Đất ở**	**108.188,3**	**134.801,4**	**26.613,1**
1.1	Đất ở cao tầng	44.807,0	-	-44.807,0
a	*Chung cư*	*44.807,0*	-	*-44.807,0*
1.2	Đất ở thấp tầng	63.381,3	134.801,4	71.420,1
a	*Biệt thự đơn lập*	*19.758,1*	*8.295,5*	*-11.462,6*
b	*Biệt thự song lập*	*43.623,2*	*31.330,0*	
c	*Nhà liên kế phố*	-	*63.897,7*	*63.897,7*
d	*Nhà liên kế sân vườn*	-	*31.278,2*	*31.278,2*
2	**Đất thương mại dịch vụ**	**98.659,0**	**73.260,0**	**-25.399,0**
2.1	Đất thương mại dịch xác định được chỉ tiêu xây dựng	67.848,0	50.764,1	-17.083,9
2.2	Đất thương mại dịch khác (Bến du thuyền,..)	30.811,0	22.495,9	-8.315,1

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
3	**Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng**	**17.055,0**	**3.485,0**	**-13.570,0**
3.1	Đất chợ	9.606,0	-	-9.606,0
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.449,0	3.485,0	-3.964,0

5.3. Mục đích sử dụng đất:

- Đất ở; Đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nghiệp.

5.4. Thời hạn sử dụng đất:

- Đất ở: Lâu dài
- Đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nghiệp: Đến hết 22/04/2058.

5.5. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình:

- Căn cứ Quyết định 491/QĐ-UBND Ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa:

STT	Nội dung	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số căn hộ	Ghi chú
1	Chung cư	50	12	3945	
2	Nhà liên kế phố và nhà liên kế sân vườn	90	3-4	880	
3	Biệt thự song lập	60	2-3	459	
4	Biệt thự	50	2-3		
5	Công trình giáo dục, y tế	40	2-3		
6	Công trình công cộng, hành chính	40	3		
7	Công trình thương mại dịch vụ	40			

- Căn cứ thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500 khu đô thị thành phố Aqua ngày 15/12/2011; thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City năm 2025 và Bản trích lục địa chính số 929/2026 tờ bản đồ số: 24, 27 do văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký ngày 29/05/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh:

Diện tích, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất khu đất định giá:

STT	Ký hiệu	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Ghi chú
Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012							
I		**Chung cư**	**44.807,00**			**201.631,50**	
1	AP3	Nhà ở cao tầng	22.980,00	9	4,5	103.410,0	
2	AP4-2	Nhà ở cao tầng	21.827,00	9	4,5	98.221,5	
II		**Thương mại dịch vụ**	**67.848,00**			**149.265,60**	
1	CO3-1	Thương mại dịch vụ- Commercial	19.420,00	4	2,2	42.724,0	
2	CO3-2	Thương mại dịch vụ- Commercial	35.983,00	4	2,2	79.162,6	
3	CO3-3	Thương mại dịch vụ- Commercial	12.445,00	4	2,2	27.379,0	
Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025							
I		**Thương mại dịch vụ**	**50.764,10**			**147.414,20**	
1	CO3-1	Công trình thương mại dịch vụ	7.986,50	6	3	23.959,4	
2	CO3-2	Công trình thương mại dịch vụ	5.061,80	6	3	15.185,4	
3	CO3-3	Công trình thương mại dịch vụ	5.668,40	6	3	17.005,2	
4	CO3-4	Công trình thương mại dịch vụ	3.517,00	2	1	3.517,0	
5	CO3-5	Công trình thương mại dịch vụ	11.180,60	6	3	33.541,8	
6	CO3-7	Công trình thương mại dịch vụ	1.231,20	2	1	1.231,2	
7	CO4-1	Công trình thương mại dịch vụ	10.743,30	6	3	32.230,0	
8	BO3-3	Công trình thương mại dịch vụ	2.410,00	6	3,8	9.140,6	
9	BO3-4	Công trình thương mại dịch vụ	2.965,30	6	3,9	11.603,6	

5.6. Giá đất trong bảng giá đất:

– Căn cứ Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm,

giai đoạn 2020 - 2024 tại quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai:

TT	Tên đường giao thông	Giá đất 2020 -2024			
		VT1	VT2	VT3	VT4
1	**Đất ở tại nông thôn**	(Phụ lục VI Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)			
	Hương lộ 2 - Đoạn còn lại, từ cầu Vấp đến hết ranh xã Long Hưng	5.000.000 đồng/m^2	3.000.000 đồng/m^2	1.800.000 đồng/m^2	1.500.000 đồng/m^2
2	**Đất thương mại dịch vụ**	(Phụ lục VIII Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)			
	Hương lộ 2 - Đoạn còn lại, từ cầu Vấp đến hết ranh xã Long Hưng	3.500.000 đồng/m^2	2.100.000 đồng/m^2	1.260.000 đồng/m^2	1.050.000 đồng/m^2

TT	Tên đường giao thông	Giá đất 2020 -2024			
		VT1	VT2	VT3	VT4
	Đất SKC không phải Thương mại dịch vụ	(Phụ lục X Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)			
3	Hương lộ 2 - Đoạn còn lại, từ cầu Vấp đến hết ranh xã Long Hưng	3.000.000 đồng/m^2	1.800.000 đồng/m^2	1.080.000 đồng/m^2	900.000 đồng/m^2

6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của Khu đất cần định giá

– Căn cứ vào Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất được quy định cụ thể như sau:

"...

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất đối với đất phi nông nghiệp, bao gồm:

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

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

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

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;

e) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);

f) Hiện trạng môi trường, an ninh;

g) Thời hạn sử dụng đất;

h) Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương, chi phí phát triển thương hiệu, chi phí thúc đẩy kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, quà tặng, khuyến mại mà chủ đầu tư đã cộng vào giá bán và các chi phí hợp lý khác ảnh hưởng đến giá đất.

..."

- Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của khu đất cần định giá cụ thể như sau:
  + Vị trí, địa điểm của khu đất của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh là phần đất được sử dụng vào mục đích đất ở; Đất thương mại dịch vụ; công cộng; hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng dự án của Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).
  + Điều kiện về giao thông: Hương lộ 2 và Các loại đường nội bộ của Dự án.
  + Diện tích khu đất cần định giá theo các Quyết định về quy hoạch chi tiết là 394.574,4 m2; khu đất không vuông vức.
  + Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài và Đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nghiệp: Đến hết 22/04/2058.

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

7.1. Thông tin để áp dụng phương pháp so sánh:

- Trong quá trình khảo sát thị trường tại khu vực xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai), đơn vị tư vấn đã thu thập được một số thông tin giao dịch, tuy nhiên các thông tin này đều là các thửa đất và các căn hộ chung cư riêng lẻ không tương đồng về quy mô, bản chất tài sản và mục đích sử dụng với tài sản định giá. Do đó các thông tin thu thập được đơn vị tư vấn đề xuất không ghi nhận các thông tin này làm tài sản so sánh. Vì vậy, đơn vị tư vấn không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp so sánh.

7.2. Thông tin để áp dụng phương pháp thu nhập:

- Thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 Khu đất có khoảng cách gần nhất đến khu đất cần định giá tại thời điểm định giá gặp nhiều khó khăn, vì khu vực này hầu hết các Khu đất đã được quy hoạch cho nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau.
- Thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm liền kề trước thời điểm định giá của 03 Khu đất có khoảng cách gần nhất đến khu đất cần định giá gặp nhiều khó khăn, vì Hoạt động sản xuất kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính bao gồm nhiều hoạt động kinh doanh, nhiều lĩnh vực và địa điểm khác nhau.

7.3. Thông tin để áp dụng phương pháp thặng dư:

- Khu đất cần định giá của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh thuộc dự án Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).

- Các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng: Căn cứ Quyết định 491/QĐ-UBND Ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa và Quyết định 3786/QĐ-UBND Ngày 16/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Các thông tin ảnh hưởng đến doanh thu phát triển: Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin thị trường, các quy định, văn bản liên quan đến doanh thu phát triển.
- Các thông tin ảnh hưởng đến chi phí phát triển: Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin thị trường, các quy định, văn bản liên quan đến chi phí phát triển.
- Các thông tin khác: Đơn vị tư vấn thu thập được lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước.

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

- Căn cứ Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025 và nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất theo Luật đất đai 2024, theo thứ tự ưu tiên, cụ thể:

8.1. Phương pháp so sánh:

- Qua khảo sát thực trạng khu vực tài sản định giá và một số khu vực lân cận tại thời điểm gần với thời điểm định giá, Đơn vị tư vấn điều tra dữ liệu đã giao dịch trên thị trường trong vòng 2 năm từ thời điểm định giá. Đơn vị tư vấn không tìm được thông tin các tài sản tương đồng với tài sản cần định giá. Vì vậy, không có cơ sở để áp dụng phương pháp so sánh.

8.2. Phương pháp thu nhập:

- Căn cứ vào Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ Quy định về giá đất và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, quy định như sau:

"...

3. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 5 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 như sau:

"a) Đối với đất phi nông nghiệp thì khảo sát, thu thập từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề trước thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liền kề trước thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để so sánh theo phương pháp so sánh.

Trường hợp không thu thập được thông tin từ việc cho thuê đất, cho thuê mặt bằng thì thu thập thông tin về thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh ghi trong báo cáo tài chính trong thời gian 03 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) liên tục liền kề với năm xác định thời điểm định giá của thửa đất, khu đất cần định giá hoặc trong báo cáo tài chính của 01 năm (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày

31 tháng 12) liền kề với năm xác định thời điểm định giá của 03 thửa đất có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, ưu tiên lựa chọn thửa đất có sự tương đồng nhất định đến các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất;".

b) *Sửa đổi, bổ sung điểm a và điểm b khoản 2 như sau:*

"a) Đối với đất phi nông nghiệp

Chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều này là các khoản chi phí xây dựng, đầu tư phát triển thương hiệu, đầu tư công trình hạ tầng, thúc đẩy việc kinh doanh, hỗ trợ khách hàng, vận hành, duy tu, bảo dưỡng công trình xây dựng gắn liền với đất, đảm bảo an ninh, chi phí sản xuất được xác định theo định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, các khoản thuế liên quan đến sử dụng đất và các khoản chi phí khác do Hội đồng thẩm định giá đất quyết định, lựa chọn phù hợp với dự án và tình hình thực tế tại địa phương.

Trường hợp chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất chưa có định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin đối với các chi phí nêu trên ghi trong báo cáo tài chính; trường hợp báo cáo tài chính không thể hiện rõ chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thì khảo sát chi phí để tạo ra thu nhập từ việc sử dụng đất thực tế phổ biến trên thị trường;

..."

- Đơn vị tư vấn cũng không thu thập được thông tin nguồn doanh thu và chi phí bình quân hàng năm của tối thiểu 03 thửa đất tương tự về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất so với khu đất dự án định giá. Vì vậy, không đủ cơ sở để áp dụng phương pháp thu nhập.

8.3. Phương pháp thặng dư:

- Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án.
- Khu đất cần định giá của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh là phần đất được sử dụng vào mục đích đất ở; Đất thương mại dịch vụ; công cộng; hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng dự án thuộc Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai) chưa có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng thể mặt bằng có quy hoạch chi tiết theo các quyết định 1/500 nên thuộc "*Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó*".
- Căn cứ các hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản định giá được cung cấp, qua khảo sát thông tin thị trường và căn cứ quy định, đơn vị tư vấn có thể ước tính được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính của dự án do đó áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất và Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025 của tài sản định giá là phù hợp để xác định đơn giá đất của tài sản định giá.

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

- Căn cứ các hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản định giá được cung cấp, qua khảo sát thông tin thị trường và căn cứ quy định, đơn vị tư vấn có thể ước tính được tổng doanh thu phát triển giả định và tổng chi phí ước tính của dự án do đó áp dụng phương pháp thặng dư theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất và Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025.
- Các bước thực hiện áp dụng phương pháp thặng dư:
  + **Bước 1:** Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.
  + **Bước 2:** Xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.
  + **Bước 3:** Xác định thông tin lãi vay và tỷ suất chiết khấu.
  + **Bước 4:** Xác định các thông tin ảnh hưởng đến doanh thu phát triển và Ước tính tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất.
  + **Bước 5:** Xác định các thông tin ảnh hưởng đến chi phí phát triển và Ước tính tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất.
- Việc ước tính các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thực hiện theo công thức sau:

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

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

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu.
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm)

+ **Bước 6:** Xác định giá đất của thửa đất cần định giá theo công thức sau:

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

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

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

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

9.1. Khảo sát, thu thập các thông tin về Khu đất cần định giá:

- Căn cứ Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025 và nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính Phủ về việc Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất. Sau khi tiến hành khảo sát, thu thập thông tin của khu đất cần định giá, đơn vị tư vấn xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất trên cơ sở Căn cứ thông tin quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch các chỉ tiêu xây dựng theo sở Căn cứ Quyết định 491/QĐ-UBND Ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa và Quyết định 3786/QĐ-UBND Ngày 16/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

9.1.1. Tổng quan

- Khu đất cần định giá của Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh là phần đất được sử dụng vào mục đích đất ở; Đất thương mại dịch vụ; công cộng; hạ tầng kỹ thuật để đầu tư xây dựng dự án của Khu đô thị Aqua City tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai).
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở; Đất thương mại dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh.
- Đất ở: Lâu dài
- Đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nghiệp: Đến hết 22/04/2058.

+ Căn cứ Bản trích lục địa chính số 929/2026 tờ bản đồ số: 24, 27 do văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký ngày 29/05/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh, cơ cấu sử dụng đất của khu đất cần định giá, cụ thể như sau:

Bảng so sánh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất khu đất định giá:

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)
I	**ĐẤT Ở**	**108.188,30**	**134.801,40**	**26.613,10**
1.1	Nhà ở chung cư	44.807,00	-	-44.807,00
1.2	Nhà ở chung cư (Nhà ở xã hội)	-	-	-
1.3	Nhà liên kế phố	-	63.897,70	63.897,70
1.4	Nhà liên kế sân vườn	-	31.278,00	31.278,00
1.5	Biệt thự song lập	43.623,20	31.330,20	-12.293,00
1.6	Biệt thự đơn lập	19.758,10	8.295,50	-11.462,60
II	**ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, TMDV**	**108.265,00**	**100.398,10**	**-25.399,00**

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)
2.1	Đất giáo dục	-	-	-
2.2	Đất y tế	-	-	-
2.3	Đất văn hóa	-	-	-
2.4	Đất hành chính	-	-	-
2.5	Đất thương mại dịch vụ	98.659,00	73.260,00	-25.399,00
2.6	Đất chợ	9.606,00	-	-9.606,00
2.7	Quảng trường	-	27.138,10	27.138,10
III	**ĐẤT CÂY XANH, TDTT**	**105.392,40**	**61.705,40**	**-43.687,00**
3.1	Cây xanh khu ở	21.641,70	14.722,60	-6.919,10
3.2	Cây xanh bờ sông	39.616,80	32.331,50	-7.285,30
3.3	Sông, mặt nước	17.710,90	14.651,30	-3.059,60
3.4	Quảng trường	26.423,00	-	-26.423,00
IV	**ĐẤT GIAO THÔNG**	**62.134,70**	**91.038,80**	**28.904,10**
V	**ĐẤT HTKT**	**7.449,00**	**3.485,00**	**-3.964,00**
5.1	Khu xử lý nước thải	3.411,00		
5.2	Trạm bơm tăng áp cấp nước	3.738,00		
5.3	Trạm viễn thông BTS	300,00		
VI	**ĐẤT KHÁC (TÔN GIÁO)**	**3.145,00**	**3.145,70**	**0,70**
	TỔNG CỘNG	**394.574,40**	**394.574,40**	**0,00**

Bảng tổng hợp đất ở, TMDV, SKC khu đất định giá:

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
1	**Đất ở**	**108.188,3**	**134.801,4**	**26.613,1**
1.1	Đất ở cao tầng	44.807,0	-	-44.807,0
a	*Chung cư*	*44.807,0*	-	*-44.807,0*
1.2	Đất ở thấp tầng	63.381,3	134.801,4	71.420,1
a	*Biệt thự đơn lập*	*19.758,1*	*8.295,5*	*-11.462,6*
b	*Biệt thự song lập*	*43.623,2*	*31.330,0*	
c	*Nhà liên kế phố*	-	*63.897,7*	*63.897,7*
d	*Nhà liên kế sân vườn*	-	*31.278,2*	*31.278,2*
2	**Đất thương mại dịch vụ**	**98.659,0**	**73.260,0**	**-25.399,0**

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
2.1	Đất thương mại dịch xác định được chỉ tiêu xây dựng	67.848,0	50.764,1	-17.083,9
2.2	Đất thương mại dịch khác (Bến du thuyền,..)	30.811,0	22.495,9	-8.315,1
3	**Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng**	**17.055,0**	**3.485,0**	**-13.570,0**
3.1	Đất chợ	9.606,0	-	-9.606,0
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.449,0	3.485,0	-3.964,0

– Căn cứ thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500 khu đô thị thành phố Aqua ngày 15/12/2011; thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City năm 2025 và Bản trích lục địa chính số 929/2026 tờ bản đồ số: 24, 27 do văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký ngày 29/05/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh:

Diện tích, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất khu đất định giá:

STT	Ký hiệu	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Ghi chú
Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012							
I		**Chung cư**	**44.807,00**			**201.631,50**	
1	AP3	Nhà ở cao tầng	22.980,00	9	4,5	103.410,0	
2	AP4-2	Nhà ở cao tầng	21.827,00	9	4,5	98.221,5	
II		**Thương mại dịch vụ**	**67.848,00**			**149.265,60**	
1	CO3-1	Thương mại dịch vụ- Commercial	19.420,00	4	2,2	42.724,0	
2	CO3-2	Thương mại dịch vụ- Commercial	35.983,00	4	2,2	79.162,6	
3	CO3-3	Thương mại dịch vụ- Commercial	12.445,00	4	2,2	27.379,0	
Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025							
I		**Thương mại dịch vụ**	**50.764,10**			**147.414,20**	
1	CO3-1	Công trình thương mại dịch vụ	7.986,50	6	3	23.959,4	

STT	Ký hiệu	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Ghi chú
2	CO3-2	Công trình thương mại dịch vụ	5.061,80	6	3	15.185,4	
3	CO3-3	Công trình thương mại dịch vụ	5.668,40	6	3	17.005,2	
4	CO3-4	Công trình thương mại dịch vụ	3.517,00	2	1	3.517,0	
5	CO3-5	Công trình thương mại dịch vụ	11.180,60	6	3	33.541,8	
6	CO3-7	Công trình thương mại dịch vụ	1.231,20	2	1	1.231,2	
7	CO4-1	Công trình thương mại dịch vụ	10.743,30	6	3	32.230,0	
8	BO3-3	Công trình thương mại dịch vụ	2.410,00	6	3,8	9.140,6	
9	BO3-4	Công trình thương mại dịch vụ	2.965,30	6	3,9	11.603,6	

9.2. Xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất:

- Qua khảo sát thu thập thông tin, phân tích đánh giá của Khu đất cần định giá tại khu vực định giá. Qua phân tích đánh giá của các yếu tố để ước tính giá trị sử dụng đất hiệu quả nhất và tốt nhất của Khu đất , đơn vị tư vấn ước tính giá trị Khu đất trên cơ sở tính toán giá trị Khu đất theo quy hoạch cơ cấu sử dụng đất trên nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất.
- Căn cứ khoản 4đ Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai), khu đất cần định giá thuộc Dự án khu đô thị Aqua City tại phường Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bao gồm các mục đích sử dụng: đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất công cộng; và đất hạ tầng kỹ thuật. Dự án đã có Quy hoạch chi tiết 1/500 (hoặc Quy hoạch tổng thể mặt bằng có quy hoạch chi tiết 1/500), thuộc trường hợp:

"Có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó."

- Do đó, Đơn vị tư vấn thực hiện xác định Doanh thu phát triển ước tính và Chi phí phát triển ước tính trên cơ sở phương án phát triển của Dự án. Cụ thể đối với từng chức năng sử dụng đất như sau:
- **Đất ở thấp tầng**: trên cơ sở Doanh thu phát triển của từng loại hình thực tế của dự án và chi phí phát triển.

- **Đất ở cao tầng**: trên cơ sở Doanh thu phát triển của đất ở cao tầng (căn hộ chung cư) của dự án và chi phí phát triển.
- **Đối với loại Đất thương mại dịch vụ**: trên cơ sở Doanh thu phát triển của Đất thương mại dịch vụ (cho thuê sàn thương mại dịch vụ) và chi phí phát triển
- **Đối với loại Đất thương mại dịch vụ khác (bến tàu,..) và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác**:

Căn cứ điểm h8, điều 4 tại Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai:

"...

h8) Khi xác định giá đất của thửa đất, khu đất phi nông nghiệp, có nhiều chức năng sử dụng đất. Tại thời điểm định giá, khi xác định giá đất cho các chức năng sử dụng đất không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai năm 2024 thì đơn vị tư vấn căn cứ vào giá đất theo chức năng sử dụng đất đã được xác định và tỷ lệ (%) giữa giá các loại đất trong bảng giá đất có sự tương đồng nhất định với chức năng sử dụng đất cùng vị trí, cùng tuyến đường để ước tính. Đơn vị tư vấn phải chứng minh không đủ thông tin đầu vào để áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai 2024 và thuyết minh cụ thể việc áp dụng giá đất trong bảng giá đất để tính toán tỷ lệ (%) trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định.

Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất phương pháp xác định cho các loại đất còn lại như sau::

- Đất thương mại, dịch vụ khác (bến tàu, ...): Quy hoạch chi tiết không có phương án kinh doanh cụ thể nên không đủ cơ sở xác định doanh thu, chi phí. Việc áp dụng tính toán như sàn TMDV là không phản ánh đúng bản chất do mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất thấp. Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất tính theo tỷ lệ đơn giá đất tương ứng quy định tại Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai ban hành kèm theo Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 (sửa đổi, bổ sung Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND).
- Đất xây dựng công trình sự nghiệp (giáo dục, y tế, văn hóa): Do quy hoạch chi tiết không quy định cụ thể mô hình/phương án kinh doanh thương mại để xác định dòng tiền doanh thu và chi phí. Đơn vị tư vấn đề xuất xác định giá đất theo tỷ lệ quy đổi từ Bảng giá đất ban hành kèm Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND.
- Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng (chợ, hạ tầng kỹ thuật): Thông tin giao dịch thị trường đối với loại hình này hạn chế, đồng thời không đủ dữ liệu chi tiết về chi phí và doanh thu vận hành riêng lẻ. Đơn vị tư vấn đề xuất tính theo tỷ lệ đơn giá đất quy định tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND.

9.2.1. Doanh thu phát triển:

Tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 6, Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

"a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh

thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; các yếu tố khác phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương và từng dự án.

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

Đơn vị tư vấn xác định doanh thu phát triển của từng loại đất cụ thể như sau:

- Doanh thu của đất ở thấp tầng: được xác định trên cơ sở diện tích đất ở thấp tầng theo bản vẽ chi tiết phân khu của VPDD và thuyết minh quy hoạch chi tiết để xác định các loại hình sản phẩm của dự án.
- Doanh thu của đất ở cao tầng: được xác định trên cơ sở diện tích căn hộ thương phẩm theo diện tích sàn xây dựng tối đa của thuyết minh quy hoạch chi tiết
- Doanh thu của đất thương mại: được xác định trên cơ sở diện tích căn hộ thương phẩm theo diện tích sàn xây dựng tối đa của thuyết minh quy hoạch chi tiết.

9.2.2. Chi phí phát triển:

- Đơn vị tư vấn xác định chi phí phát triển của dự án cụ thể như sau:

Tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 6, Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

" Điều 6. Phương pháp thặng dư

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

+ *Chi phí xây dựng công trình chung cư;*
+ *Chi phí xây dựng các công trình, Hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;*
+ *Chi phí xây dựng các công trình, Hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*
+ *Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);*
+ *Chi phí quản lý dự án;*
+ *Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;*
+ *Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án...".*

- **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**

Tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 6, Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 7 như sau:

"7. Trường hợp trong quyết định giao đất, cho thuê đất có diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc có diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm hoặc có diện tích giao đất không thu tiền sử dụng đất thì giá đất của thửa đất cần định giá quy định tại khoản 6 Điều này được xác định theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong quyết định giao đất, cho thuê đất đó. Việc phân bổ chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo từng phần diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích giao đất có thu tiền} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}} \times \text{Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất}$$

$$\text{Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê} = \frac{\text{Tổng chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ diện tích theo quyết định}}{\text{Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}} \times \text{Diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê}$$

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

Trên cơ sở đó, đơn vị tư vấn tiến hành xác định chi phí hạ tầng kỹ thuật phân bổ theo công thức trên.

+ **Chi phí xây dựng TMDV:** được xác định trên cơ sở Tổng diện tích sàn xây dựng và đơn giá xây dựng (bao gồm thiết bị).
+ **Chi phí xây dựng chung cư:** được xác định trên cơ sở Tổng diện tích sàn xây dựng và đơn giá xây dựng (bao gồm thiết bị).
+ **Chi phí dự phòng xây dựng:** được xác định trên cơ sở chỉ số giá xây dựng và chi phí xây dựng (phần thiết bị, không bao gồm thiết bị)
+ **Chi phí kinh doanh:** bao gồm chi phí bán hàng và chi phí quản lý vận hành được tính trên cơ sở tỷ lệ % trên doanh thu theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.
+ **Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay:** được tính trên cơ sở tỷ lệ % tổng chi phí và giá trị quyền sử dụng đất theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai

9.3. Thông tin lãi vay ngân hàng và tỷ lệ chiết khấu

- Căn cứ theo khoản 5 Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27/06/2024 quy định về giá đất, theo đó có quy định "tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với các 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." Do đó, Đơn vị tư vấn đã thu thập lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản kỳ hạn trung hạn của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai của các quý liền kề tính đến thời điểm định giá đất, thời điểm định giá đất là ngày 16/06/2025 (thuộc quý II/2025), các quý gần nhất là quý I/2025; quý IV/2024; quý III/2024 và quý II/2024, đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin của các ngân hàng thương mại nhà nước tại Đồng Nai, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024	Quý I/2025	Bình quân lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm)
1	**BIDV - Chi nhánh Đồng Nai** *(phiếu cung cấp thông tin lãi suất quý 1/2025, phiếu cung cấp thông tin lãi suất 2014-2024)*	8,46%	8,44%	8,44%	9,50%	**8,71%**
2	**Vietcombank - Chi nhánh Đồng Nai** *(công văn số: 658/VCB.ĐON-KT cung cấp thông tin lãi suất năm 2014-2024, công văn số: 33/VCB.ĐON-KT cung cấp thông tin lãi suất quý III, IV năm 2024, công văn số: 308/VCB.ĐON-KT cung cấp thông tin lãi suất quý I năm 2025)*	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	**7,80%**
3	**Vietcombank - Chi nhánh Đông Đồng Nai** *(Công văn số:697/VCB-ĐĐN cung cấp thông tin lãi suất năm 2014-2025)*	9,30%	9,30%	9,30%	9,30%	**9,30%**

STT	Nội dung	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024	Quý I/2025	Bình quân lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm)
4	**Vietcombank - Chi nhánh Long Thành** *(Bảng tổng hợp cung cấp thông tin lãi suất theo công văn số 2220/SNNMT-ĐĐ của Sở nông nghiệp và Môi trường ngày 24/04/2025)*	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	**9,50%**
5	**Agribank - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai** *(công văn số: 747/NHNo.ĐN-PC cung cấp thông tin lãi suất quý I năm 2025, công văn số: 354/NHNo.ĐN-PC cung cấp thông tin lãi suất quý III, IV năm 2024, công văn số: 1493/NHNo.ĐN-PC cung cấp thông tin lãi suất quý II năm 2024)*	8,50%	7,50%	7,50%	7,50%	**7,75%**
6	**Agribank - Chi nhánh Nam Đồng Nai** *(Công văn số: 1411/NHNo.NĐN-KHQLRR ngày 06/08/2024 cung cấp lãi suất quý II/2024; công văn số: 109/NHNo.NĐN-KHQLRR ngày 20/01/2025 cung cấp lãi suất quý III;IV năm 2024; công văn số: 923/NHNo.NĐN-KHQLRR ngày 29/04/2025 cung cấp lãi suất quý I/2025)*	9,15%	11,25%	11,25%	10,38%	**10,51%**

STT	Nội dung	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024	Quý I/2025	Bình quân lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm)
7	**Vietinbank - Chi nhánh Đồng Nai** *(công văn số: 1614/TB-CNĐNA-TH cung cấp thông tin lãi suất quý II năm 2024, công văn số: 20/TB-CNĐNA-KHDN cung cấp thông tin lãi suất quý III, IV năm 2024, công văn số: 815/TB-CNĐNA-TH cung cấp thông tin lãi suất quý I năm 2025)*	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	**14,00%**
8	**Vietinbank - Chi nhánh KCN Biên Hòa** *(công văn số: 348/TB-CNBH-TH cung cấp thông tin lãi suất quý I năm 2025, công văn số: 71/TB-CNBH-TH cung cấp thông tin lãi suất quý III, IV năm 2024, công văn số:582/TB-CNBH-TH cung cấp thông tin lãi suất quý II năm 2024)*	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	**14,00%**
9	**Vietinbank - Chi nhánh Nhơn Trạch** *(công văn số: 564/CV-CNNTR-TCTH cung cấp thông tin lãi suất quý II năm 2024, công văn số: 63A/BC-CNNTR-TCTH cung cấp thông tin lãi suất quý III, IV năm 2024, công văn số: 321/CV-CNNTR-TCTH cung cấp thông tin lãi suất quý I năm 2025)*	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	**14,00%**
Bình quân của các ngân hàng						**10,62%**

– Do đó tỷ suất chiết khấu của dự án cần định giá tại thời điểm ngày 16/06/2025 là: **10,62%.**

9.4. Xác định số lượng, loại hình sản phẩm của tài sản định giá:

9.4.1. Xác định cơ cấu sử dụng đất của tài sản định giá:

Bảng tổng hợp đất ở, TMDV, SKC khu đất định giá:

STT	Loại đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
1	**Đất ở**	**108.188,3**	**134.801,4**	**26.613,1**
1.1	Đất ở cao tầng	44.807,0	-	-44.807,0
a	*Chung cư*	*44.807,0*	-	*-44.807,0*
1.2	Đất ở thấp tầng	63.381,3	134.801,4	71.420,1
a	*Biệt thự đơn lập*	*19.758,1*	*8.295,5*	*-11.462,6*
b	*Biệt thự song lập*	*43.623,2*	*31.330,0*	
c	*Nhà liên kế phố*	-	*63.897,7*	*63.897,7*
d	*Nhà liên kế sân vườn*	-	*31.278,2*	*31.278,2*
2	**Đất thương mại dịch vụ**	**98.659,0**	**73.260,0**	**-25.399,0**
2.1	Đất thương mại dịch xác định được chỉ tiêu xây dựng	67.848,0	50.764,1	-17.083,9
2.2	Đất thương mại dịch khác (Bến du thuyền,..)	30.811,0	22.495,9	-8.315,1
3	**Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng**	**17.055,0**	**3.485,0**	**-13.570,0**
3.1	Đất chợ	9.606,0	-	-9.606,0
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.449,0	3.485,0	-3.964,0

9.4.2. Xác định Diện tích, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất khu đất định giá:

– Căn cứ thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500 khu đô thị thành phố Aqua ngày 15/12/2011; thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Aqua City năm 2025 và Bản trích lục địa chính số 929/2026 tờ bản đồ số: 24, 27 do văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký ngày 29/05/2026 của Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tường Minh:

Diện tích, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất khu đất định giá:

STT	Ký hiệu	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Ghi chú
Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012							

STT	Ký hiệu	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Diện tích sàn sử dụng (m^2)	Ghi chú
I		**Chung cư**	**44.807,00**			**201.631,50**	
1	AP3	Nhà ở cao tầng	22.980,00	9	4,5	103.410,0	
2	AP4-2	Nhà ở cao tầng	21.827,00	9	4,5	98.221,5	
II		**Thương mại dịch vụ**	**67.848,00**			**149.265,60**	
1	CO3-1	Thương mại dịch vụ- Commercial	19.420,00	4	2,2	42.724,0	
2	CO3-2	Thương mại dịch vụ- Commercial	35.983,00	4	2,2	79.162,6	
3	CO3-3	Thương mại dịch vụ- Commercial	12.445,00	4	2,2	27.379,0	
Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025							
I		**Thương mại dịch vụ**	**50.764,10**			**147.414,20**	
1	CO3-1	Công trình thương mại dịch vụ	7.986,50	6	3	23.959,4	
2	CO3-2	Công trình thương mại dịch vụ	5.061,80	6	3	15.185,4	
3	CO3-3	Công trình thương mại dịch vụ	5.668,40	6	3	17.005,2	
4	CO3-4	Công trình thương mại dịch vụ	3.517,00	2	1	3.517,0	
5	CO3-5	Công trình thương mại dịch vụ	11.180,60	6	3	33.541,8	
6	CO3-7	Công trình thương mại dịch vụ	1.231,20	2	1	1.231,2	
7	CO4-1	Công trình thương mại dịch vụ	10.743,30	6	3	32.230,0	
8	BO3-3	Công trình thương mại dịch vụ	2.410,00	6	3,8	9.140,6	
9	BO3-4	Công trình thương mại dịch vụ	2.965,30	6	3,9	11.603,6	

9.4.3.

9.4.4. Xác định cơ cấu sản phẩm của tài sản định giá:

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012		Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
I	**Biệt thự đơn lập**	**Biệt thự đơn lập**	**-**	**-**	**-**	**43,0**	**19.758,1**	**23,0**	**8.295,5**
1	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	9,0	3.240,0
2	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	4,0	1.313,5
3	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	2,0	840,0
4	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	8,0	2.902,0
5	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	28,0	12.559,1	-	-
6	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	6,0	2.951,5	-	-
7	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	7,0	3.287,5	-	-
8	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 19m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	1,0	510,0	-	-
9	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	1,0	450,0	-	-

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012		Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
III	**Biệt thự song lập**	**Biệt thự song lập**	**-**	**-**	**-**	**205,0**	**43.623,2**	**131,0**	**31.330,0**
1	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	83,0	19.469,1
2	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	10,0	2.320,0
3	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	24,0	6.077,4
4	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	4,0	1.120,0
5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	118,0	24.353,9	-	-
6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	6,0	1.154,6	-	-
7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	16,0	4.274,8	-	-
8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	1,0	227,5	-	-
9	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	3,0	550,0
10	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	12,0	2.520,0	3,0	756,0

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012		Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
11	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	28,0	5.766,1	3,0	798,0
12	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	6,0	1.273,5	1,0	239,5
13	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	7,0	1.709,5	-	-
14	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	9,0	1.800,0	-	-
15	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	2,0	543,3	-	-
IV	**Nhà liên kế phố**	**Nhà liên kế phố**	-	-	-	-	-	**359,0**	**63.897,7**
1	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	76,0	9.211,7
2	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	12,0	1.486,4
3	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	15,0	2.197,3
4	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	8,0	2.048,4
5	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	76,0	10.362,3

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012		Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
6	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	23,0	4.025,6
7	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	26,0	3.594,0
8	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	12,0	2.272,0
9	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	1,0	194,5
10	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	100,0	24.968,4
11	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	-	-	10,0	3.537,1
V	**Nhà liên kế sân vườn**	**Nhà liên kế sân vườn**	-	-	-	-	-	**227,0**	**31.278,2**
1	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	121,0	15.797,5
2	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	4,0	552,0
3	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	46,0	7.390,5
4	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	2,0	414,0

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012		Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
5	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	8,0	1.147,8
6	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	2,0	368,3
7	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	36,0	4.176,3
8	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	2,0	294,1
9	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	5,0	767,7
10	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	-	-	1,0	370,0
VII	**Tổng cộng**	**Tổng cộng**	-	-	-	**248,0**	**63.381,3**	**740,0**	**134.801,4**

9.4.5. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất và sản phẩm của tài sản định giá:

STT	Diện tích sản phẩm theo chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Nguồn thông tin
I	**Đất ở cao tầng**			
1	**Chung cư**			
1.1	Diện tích đất	44.807,0 m2	0,0 m2	Theo Quy hoạch chi tiết
1.2	Diện tích sàn thương phẩm	151.223,6 m2	0,0 m2	
1.2.1	*Diện tích sàn xây dựng*	*201.631,5 m2*	*0,0 m2*	*Theo hệ số sử dụng đất tối đa*
1.2.2	*Tỷ lệ thương phẩm*	*75% /TDTSXD*	*75% /TDTSXD*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*
II	**Đất ở thấp tầng**			
1	Diện tích đất	63.381,3 m2	134.801,4 m2	
2	Số lượng căn	248,0 căn	740,0 căn	
a	**Biệt thự đơn lập**			
a.1	Diện tích đất	19.758,1 m2	8.295,5 m2	Theo Quy hoạch chi tiết
a.2	Số lượng căn	43,0 căn	23,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
b	**Biệt thự song lập**			
b.1	Diện tích đất	43.623,2 m2	31.330,0 m2	Theo Quy hoạch chi tiết
b.2	Số lượng căn	205,0 căn	131,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
c	**Nhà liên kế phố**			
c.1	Diện tích đất	0,0 m2	63.897,7 m2	Theo Quy hoạch chi tiết
c.2	Số lượng căn	0,0 căn	359,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
d	**Nhà liên kế sân vườn**			

STT	Diện tích sản phẩm theo chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định 491/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 (1)	Theo Quyết định 3786/QĐ-UBND ngày 16/06/2025 (2)	Nguồn thông tin
d.1	Diện tích đất	0,0 m2	31.278,2 m2	Theo Quy hoạch chi tiết
d.2	Số lượng căn	0,0 căn	227,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
III	**Thương mại dịch vụ**			
1	**Đất thương mại dịch vụ**			
1.1	Diện tích đất	67.848,0 m2	46.015,9 m2	Theo Quy hoạch chi tiết
1.2	Diện tích sàn thương phẩm	104.485,9 m2	99.866,2 m2	
1.2.1	*Diện tích sàn xây dựng*	*149.265,6 m2*	*142.666,0 m2*	Theo thuyết minh QHCT
1.2.2	*Tỷ lệ thương phẩm*	*70% /TDTSXD*	*70% /TDTSXD*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*

9.5. Về thời điểm tiến độ xây dựng bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng

- Căn cứ quy định tại Nghị định số 71/2024/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ, việc xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng phải tuân thủ thứ tự ưu tiên sau: Căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư/quyết định phê duyệt dự án. Trường hợp các văn bản này chưa xác định cụ thể, thì được áp dụng quy định của UBND cấp tỉnh hoặc căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư tương đồng.
- Căn cứ theo 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các yếu tố khác hình thành doanh thu và chi phí phát triển trong phương pháp thặng dư; các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để định giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai quy định tại về tiến độ xây dựng, thời điểm bán hàng, tỷ lệ bán hàng như sau:

9.5.1. Đối với đất ở thấp tầng

- Tiến độ xây dựng căn cứ Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND:

Nội dung		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
Quy mô dưới 100 căn nhà	**Tiến độ xây dựng**	100%					
	Tỷ lệ bán hàng		100%				
Quy mô từ 100	**Tiến độ xây dựng**	50%	50%				

đến dưới 200 căn nhà	**Tỷ lệ bán hàng**		40%	60%			
Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà	**Tiến độ xây dựng**	40%	40%	20%			
	Tỷ lệ bán hàng		30%	40%	30%		
Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	**Tiến độ xây dựng**	30%	30%	20%	20%		
	Tỷ lệ bán hàng		20%	30%	30%	20%	
Quy mô từ 1.000 căn nhà trở lên	**Tiến độ xây dựng**	20%	20%	20%	20%	20%	
	Tỷ lệ bán hàng		10%	20%	30%	20%	20%

– Thời điểm bắt đầu bán hàng căn cứ Phụ lục I ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND:

"1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất."

9.5.2. Đối với đất ở cao tầng - chung cư

– Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng căn cứ Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND:

Nội dung		**Năm 1**	**Năm 2**	**Năm 3**	**Năm 4**	**Năm 5**	**Năm 6**
Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m²	**Tiến độ xây dựng**	50%	50%				
	Tỷ lệ bán hàng		40%	60%			
Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²	**Tiến độ xây dựng**	40%	40%	20%			
	Tỷ lệ bán hàng		30%	40%	30%		
Quy mô diện tích sàn xây dựng từ	**Tiến độ xây dựng**	30%	30%	20%	20%		

Nội dung		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
150.000 m² đến dưới 300.000 m2	**Tỷ lệ bán hàng**		10%	20%	40%	30%	
Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m² trở lên	**Tiến độ xây dựng**	20%	20%	20%	20%	20%	
	Tỷ lệ bán hàng		10%	20%	30%	20%	20%

– Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ và tỷ lệ lấp đầy căn cứ Phụ lục III ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND:

"...

1. Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: Năm thứ hai tính từ thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Tỷ lệ lấp đầy là diện tích sàn xây dựng cho thuê hoặc để bán tạo ra doanh thu so với tổng diện tích sàn xây dựng, bao gồm tầng hầm (trừ diện tích bãi đỗ xe của công trình) được tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt mà không có quy định cụ thể thì áp dụng mức tỷ lệ 75%

..."

9.5.3. Đối với Đất thương mại dịch vụ

(Chi tiết tại Phụ lục IV Ban hành kèm theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND)
Thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ: được tính kể từ khi hoàn thành đầu tư xây dựng dự án (đưa vào khai thác, sử dụng) theo tiến độ xây dựng

Tỷ lệ lấp đầy:

Khu đất định giá thuộc Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc đã có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng,

các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt mà không có quy định cụ thể thì áp dụng mức tỷ lệ là:

Nội dung	Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m2		Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2		Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2		Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m2 trở lên	
	Tiến độ xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng	Tỷ lệ bán hàng	Tiến độ xây dựng	Tỷ lệ bán hàng
Năm 1	50%		40%		30%		20%	
Năm 2	50%		40%		30%		20%	
Năm 3		55%	20%		20%		20%	
Năm 4		65%		50%	20%		20%	
Năm 5		75%		60%		45%	20%	
Năm 6		85%		70%		55%		40%
Năm 7		90%		80%		65%		50%
Năm 8		90%		85%		75%		60%
Năm 9		90%		85%		80%		70%
Năm 10		90%		85%		85%		75%
Năm 11		90%		85%		85%		80%
Năm 12		90%		85%		85%		80%
Năm 13		90%		85%		85%		80%
.....		90%		85%		85%		80%

9.5.4. Xác định thời điểm tiến độ xây dựng, thời điểm, tiến độ bán hàng, tỷ lệ bán hàng của dự án:

Đơn vị tư vấn đề xuất, thời gian xây dựng, thời gian khai thác, bán hàng. Cụ thể như sau:

STT	Tiến độ bán hàng, thời điểm bán hàng	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn thông tin
I	**Tiến độ bán hàng**			
1	**Đất ở cao tầng**			
1.1	Diện tích đất	44.807,0 m2	0,0 m2	
1.2	Diện tích sàn xây dựng	201.631,5 m2	-	
1.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể			
1.4.1	*Năm 2*	*10,00% /năm*	*0,00% /năm*	
1.4.2	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*0,00% /năm*	
1.4.3	*Năm 4*	*40,00% /năm*	*0,00% /năm*	
1.4.4	*Năm 5*	*30,00% /năm*	*0,00% /năm*	

STT	Tiến độ bán hàng, thời điểm bán hàng	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn thông tin
1.4.5	*Năm 6*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	
2	**Đất ở thấp tầng**			
2.1	Diện tích	63.381,3 m2	134.801,4 m2	
2.2	Số lượng căn	248,0 căn	740,0 căn	
2.3	Quy mô áp dụng	Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà	Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
2.4	Tiến độ áp dụng cụ thể			
2.4.1	*Năm 2*	*30,00% /năm*	*20,00% /năm*	
2.4.2	*Năm 3*	*40,00% /năm*	*30,00% /năm*	
2.4.3	*Năm 4*	*30,00% /năm*	*30,00% /năm*	
2.4.4	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*20,00% /năm*	
2.4.5	*Năm 6*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	
3	**Thương mại dịch vụ**			
3.1	Diện tích đất	67.848,0 m2	50.764,1 m2	
3.2	Diện tích sàn xây dựng	149.265,6 m2	147.414,2 m2	
3.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
3.4	Tiến độ áp dụng cụ thể			
3.4.1	*Năm 2*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	
3.4.2	*Năm 3*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	
3.4.3	*Năm 4*	*50,00% /năm*	*50,00% /năm*	
3.4.4	*Năm 5*	*60,00% /năm*	*60,00% /năm*	
3.4.5	*Năm 6*	*70,00% /năm*	*70,00% /năm*	
3.4.6	*Năm 7*	*80,00% /năm*	*80,00% /năm*	
3.4.7	*Năm 8*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	
3.4.8	*Năm 9*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	
3.4.9	*Năm 10*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	
3.4.10	*Năm 11*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	
3.4.11	*Năm cuối dự án*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	
II	**Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**			
1	**Đất ở cao tầng**			
1.1	Diện tích đất	44.807,0 m2	0,0 m2	
1.2	Diện tích sàn xây dựng	201.631,5 m2	0,0 m2	
1.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m2 đến dưới 300.000 m2	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	0,0 căn	0,0 căn	
1.4.1	*Năm 1*	*30,00% /năm*	*0,00% /năm*	
1.4.2	*Năm 2*	*30,00% /năm*	*0,00% /năm*	
1.4.3	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*0,00% /năm*	
1.4.4	*Năm 4*	*20,00% /năm*	*0,00% /năm*	

STT	Tiến độ bán hàng, thời điểm bán hàng	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn thông tin
1.4.5	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	
2	**Đất ở thấp tầng**			
2.1	Diện tích	63.381,3 m2	134.801,4 m2	
2.2	Số lượng căn	248,0 căn	740,0 căn	
2.3	Quy mô áp dụng	Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà	Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
2.4	Tiến độ áp dụng cụ thể			
2.4.1	*Năm 1*	*40,00% /năm*	*30,00% /năm*	
2.4.2	*Năm 2*	*40,00% /năm*	*30,00% /năm*	
2.4.3	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*20,00% /năm*	
2.4.4	*Năm 4*	*0,00% /năm*	*20,00% /năm*	
2.4.5	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	
3	**Thương mại dịch vụ**	-	-	
3.1	Diện tích đất	67.848,0 m2	50.764,1 m2	
3.2	Diện tích sàn xây dựng	149.265,6 m2	147.414,2 m2	
3.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m2 đến dưới 150.000 m2	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
3.4	Tiến độ áp dụng cụ thể			
3.4.1	*Năm 1*	*40,00% /năm*	*40,00% /năm*	
3.4.2	*Năm 2*	*40,00% /năm*	*40,00% /năm*	
3.4.3	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*20,00% /năm*	
3.4.4	*Năm 4*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	
3.4.5	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	

9.6. Thông tin giá chuyển nhượng tài sản thấp tầng:

- Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:

"...

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

a) Thông tin đầu vào để định giá đất là giá đất đã hoàn thành chuyển nhượng trên thị trường, giá đất đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 3 Điều 158 Luật Đất đai;

b) Thông tin tại điểm a khoản này được lấy từ các nguồn: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị, tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát;

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung

..."

9.6.1. Thu thập thông tin các hợp đồng giao dịch được trích lục tại Văn phòng Đăng ký đất đai và thông tin điều tra khảo sát:

- Căn cứ công văn số 1892/VPĐK.BH-TTLT ngày 30/03/2026 của Văn phong Đăng ký Đất đai Tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Biên hòa về việc cung cấp thông tin; công văn số 2164/VPĐK.BH.TTLT ngày 21/07/2026 của Văn phong Đăng ký Đất đai Tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Biên hòa về việc cung cấp thông tin và các thông tin thu thập qua điều tra khảo sát đơn vị tư vấn tổng hợp được 282 thông tin giao dịch chuyển nhượng đối với đất liên kế; biệt thự, cụ thể như sau:

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
1	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 246-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50	11m	Bình thường	19/06/2023
2	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 247-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	10/07/2023
3	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 318- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	120,50	11m	Bình thường	05/11/2024
4	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 349- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/05/2025
5	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 243 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	18/07/2023
6	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 483 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,00	11m	Bình thường	31/03/2025
7	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 479 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	03/07/2023
8	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 471 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	26/11/2024
9	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu	Thửa đất số 493 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	24/11/2024

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
		Sắt đến cầu Cây Ngã					
10	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 451 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	28/11/2024
11	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 449 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	20/11/2024
12	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 507 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	21/07/2023
13	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 504 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	21/07/2023
14	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 238-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50	11m	Bình thường	15/05/2025
15	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 239-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	07/07/2023
16	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 244-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	23/06/2023
17	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 245-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11-11m	Bình thường	16/05/2025
18	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 251-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	21/07/2023
19	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 253-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	145,00	11m-11m	Bình thường	21/07/2023
20	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 255-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	11/07/2023
21	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 256-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	22/06/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
22	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 257-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	31/03/2025
23	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 261-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	03/07/2023
24	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 262-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50	11m	Bình thường	29/11/2023
25	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 274-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	20/05/2025
26	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 275-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	22/06/2023
27	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 280-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	20/07/2023
28	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 295-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	11m	Bình thường	21/06/2023
29	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 296-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	11m	Bình thường	29/11/2024
30	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 297-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	11m	Bình thường	23/07/2023
31	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 298-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	133,50	11m	Bình thường	30/06/2023
32	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 315-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	11m	Bình thường	30/06/2023
33	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 319-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	133,00	11m	Bình thường	05/07/2023
34	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 331-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	23/06/2023
35	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 3314-Tờ bản đồ số 11-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	186,60	11m	Bình thường	19/10/2023
36	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 332-Tờ bản đồ số 16-	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
			Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai				
37	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 334-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	23/01/2025
38	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 342-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	20/06/2023
39	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 343-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
40	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 346-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	28/06/2023
41	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 347-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	21/06/2023
42	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 348-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	25/05/2025
43	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 350-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	20/07/2023
44	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 357-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	19/07/2023
45	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 363-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	18/05/2025
46	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 364-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	21/07/2023
47	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 365-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	22/06/2023
48	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 368-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	21/06/2023
49	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 370-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	22/06/2023
50	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 371-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,30	11m	Bình thường	17/05/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
51	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 372-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,20	11m	Bình thường	31/03/2025
52	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 375-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
53	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 377-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	23/06/2023
54	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 379-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	07/07/2023
55	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 382-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	22/06/2024
56	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 383-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	03/07/2023
57	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 388-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
58	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 389-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
59	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 390-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	139,50	11m-11m	Bình thường	16/05/2025
60	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 391-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	23/06/2023
61	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 393-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	26/06/2023
62	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 396-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	23/06/2023
63	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 398-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
64	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 399-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	139,50	11m-11m	view thương mại	04/07/2023
65	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 402-Tờ bản đồ số 16-	143,50	11m	Bình thường	22/05/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
			Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai				
66	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 403-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	23/06/2023
67	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 404-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	23/06/2023
68	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 405-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	25/07/2023
69	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 408-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	19/06/2023
70	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 409-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	18/05/2025
71	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 412-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	19/05/2025
72	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 414-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
73	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 416-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	20/06/2023
74	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 418-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	23/06/2023
75	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 419-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	26/06/2023
76	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 424-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	22/06/2023
77	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 425-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	144,00	11m	Bình thường	21/06/2023
78	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 429-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	152,00	11m	view thương mại	21/06/2023
79	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 439-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	129,00	11m	view thương mại	21/07/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
80	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 445-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	28/06/2023
81	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 453-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	21/06/2023
82	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 466-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	129,50	11m-11m	Bình thường	01/11/2024
83	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 477-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	16/06/2023
84	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 481-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,00	11m	Bình thường	21/06/2023
85	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 491-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	19/06/2023
86	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 495-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	126,00	11m	Bình thường	08/11/2024
87	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 500-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	129,00	11m-11m	Bình thường	21/07/2023
88	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 501-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	23/06/2023
89	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 502-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	16/06/2023
90	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 503-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	23/06/2023
91	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 508-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	19/06/2023
92	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 509-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	22/06/2024
93	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 510-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m	Bình thường	16/06/2023
94	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 512-Tờ bản đồ số 16-	129,00	11m	Bình thường	22/06/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
			Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai				
95	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 312- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	133,00	11m	Bình thường	19/06/2023
96	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 307-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	11m	Bình thường	19/06/2023
97	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 311-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	120,50	11m	Bình thường	22/05/2025
98	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 322-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	21/07/2023
99	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 324-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	04/06/2025
100	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 328-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	20/06/2023
101	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 432-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	140,00	11m	Bình thường	19/06/2023
102	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 434-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	140,00	11m	Bình thường	21/07/2023
103	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 436-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	140,00	11m	Bình thường	14/07/2023
104	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 437-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	140,00	11m	View thương mại	31/12/2024
105	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 438-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	160,00	11m	Bình thường	28/11/2024
106	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 560 - Tờ bản đồ số 11 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	12/03/2025
107	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 810 - Tờ bản đồ số 11 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	20/03/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
108	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 968 - Tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	04/04/2025
109	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 947 - Tờ bản đồ số 10 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	10/04/2024
110	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 1083 - Tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	114,00	12m	Bình thường	01/02/2024
111	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 911 - Tờ bản đồ số 11 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	103,80	12m	Bình thường	20/05/2024
112	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 1317 - Tờ bản đồ số 10 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	106,20	12m	Bình thường	17/10/2023
113	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 987 - Tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	13/10/2023
114	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1005-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	12m	Bình thường	15/07/2024
115	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1034-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	26/03/2025
116	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1038-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	01/08/2023
117	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1039-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	147,50	12m	Bình thường	17/10/2023
118	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1054-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	90,00	12m	Bình thường	23/08/2024
119	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1061-Tờ bản đồ số 113-	100,00	12m	Bình thường	12/04/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai				
120	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1090-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	12m	Bình thường	25/03/2024
121	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1091-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	12m	Bình thường	28/02/2025
122	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1097-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	12m	Bình thường	25/08/2023
123	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1109-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	28/09/2024
124	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1122-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	18/07/2023
125	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1123-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	07/06/2025
126	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1132-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	26/11/2024
127	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1134-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	24/10/2023
128	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1135-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	18/07/2024
129	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1149-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	01/11/2024
130	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1166-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	22/04/2025
131	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1171-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	29/08/2023
132	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1172-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	29/08/2023
133	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1187-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	280,00	12m	Bình thường	10/09/2024

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
134	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1195-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	240,00	12m	Bình thường	28/06/2024
135	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1219-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	08/11/2024
136	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1220-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	08/03/2025
137	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1226-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	137,50	12m	Bình thường	01/02/2024
138	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1231-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	24/04/2025
139	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1238-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	19/03/2025
140	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1249-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	137,50	12m	Bình thường	15/04/2025
141	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1250-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	25/10/2023
142	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1252-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	25/10/2023
143	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1261-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	105,00	12m	Bình thường	27/05/2025
144	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1262-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	102,00	12m	Bình thường	25/06/2024
145	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1271-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	10/10/2023
146	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1276-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	19/03/2025
147	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1281-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	22/04/2025
148	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1283-Tờ bản đồ số 110-	100,00	12m	Bình thường	22/04/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai				
149	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1299-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	08/03/2025
150	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1301-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	12m	Bình thường	21/03/2025
151	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1303-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	140,00	12m	Bình thường	04/07/2024
152	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1306-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	12m	Bình thường	19/04/2024
153	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1307-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	29/04/2024
154	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1308-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	11/12/2023
155	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1322-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	117,50	12m	Bình thường	02/12/2024
156	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1340-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	19/12/2023
157	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1355-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	90,00	12m	Bình thường	05/06/2024
158	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1365-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	19/03/2025
159	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1368-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	06/12/2024
160	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1375-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	92,50	12m	Bình thường	02/08/2024
161	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1383-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	92,50	12m	Bình thường	09/05/2025
162	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1397-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	15/12/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
163	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1401-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	23/10/2024
164	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1409-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	25/02/2025
165	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1416-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	16/01/2024
166	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1418-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	17/04/2024
167	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1421-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	140,00	12m	Bình thường	31/03/2025
168	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1425-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	12/04/2025
169	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1432-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	12m	Bình thường	21/12/2024
170	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1455-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	120,00	12m	Bình thường	16/04/2025
171	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1455-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	22/10/2024
172	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1459-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	23/12/2024
173	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1424-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	23/05/2024
174	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1471-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	12m	Bình thường	27/03/2024
175	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1486-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	12m	Bình thường	24/05/2024
176	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1492-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	158,50	12m	Bình thường	05/08/2024
177	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1497-Tờ bản đồ số 113-	100,00	12m	Bình thường	27/12/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai				
178	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1517-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	167,70	12m	Bình thường	19/10/2023
179	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1528-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	19/10/2023
180	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1529-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	108,00	12m	Bình thường	05/07/2023
181	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1546-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	108,00	12m	Bình thường	22/07/2024
182	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1583-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	108,00	12m	Bình thường	25/04/2024
183	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1596-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	167,50	12m	Bình thường	05/08/2024
184	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 313- Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	131,00	11m-11m	Bình thường	21/07/2023
185	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 2157-Tờ bản đồ số 11-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	104,70	12m	Bình thường	14/05/2025
186	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 2158-Tờ bản đồ số 11-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	104,70	12m	Bình thường	28/05/2025
187	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 306-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	131,00	11m-11m	Bình thường	14/07/2023
188	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 329-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	11m-11m	view thương mại	21/06/2023
189	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 339-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	11m-11m	Bình thường	27/06/2023
190	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 265-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	20/06/2023
191	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 266-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	21/07/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
192	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 270-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	23/07/2023
193	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 271-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	22/07/2023
194	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 283-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	04/07/2023
195	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 285-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	10/07/2023
196	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 288-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	16/06/2023
197	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 289-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	16/06/2023
198	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 291-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	10/07/2023
199	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 299-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	14m	Bình thường	23/06/2023
200	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 300-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	14m	Bình thường	20/06/2023
201	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 301-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	14m	Bình thường	10/07/2023
202	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 302-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	14m	Bình thường	19/06/2023
203	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 304-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	122,50	14m	Bình thường	17/07/2023
204	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 305-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	134,00	14m	Bình thường	21/07/2023
205	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 263- Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	172,00	16m-14m	view thương mại	28/06/2023
206	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 254-Tờ bản đồ số 16-	172,00	16m-11m	Bình thường	22/06/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
			Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai				
207	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 282-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	16m-14m	Bình thường	28/12/2024
208	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 320-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	16m-11m	Bình thường	20/06/2023
209	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 330-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	16m-11m	Bình thường	16/06/2023
210	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 351-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	152,00	16m-11m	Bình thường	26/06/2023
211	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 411-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	16m-11m	Bình thường	22/06/2023
212	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 422-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	16m-11m	Bình thường	23/07/2023
213	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 442-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	146,00	16m-11m	view thương mại	21/07/2023
214	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 455-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	192,50	16m-11m-11m	Bình thường	04/07/2023
215	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 443- Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	120,00	16m-11m	view thương mại	18/06/2023
216	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 498 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	108,50	60m	view thương mại	22/06/2024
217	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 444-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	120,00	60m-16m	view thương mại	02/08/2023
218	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 446-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	02/08/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
219	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 447-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	20/06/2023
220	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 452-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	28/06/2023
221	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 476-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	22/06/2023
222	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 480-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	16/06/2023
223	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 482-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	60m	view thương mại	31/03/2025
224	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 492-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	18/07/2023
225	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 497-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	116,00	60m	view thương mại	23/06/2023
226	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 499-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	126,00	60m	view thương mại	23/06/2023
227	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 484 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	60m	view thương mại	21/07/2023
228	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 478 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	07/07/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
229	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 474 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	21/07/2023
230	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 472 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	21/07/2023
231	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 468 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	60m	view thương mại	10/07/2023
232	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 454 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	21/07/2023
233	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 486 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	21/07/2023
234	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 488 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	30/06/2023
235	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 490 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	21/07/2023
236	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 494 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	07/07/2023
237	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 496 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	17/02/2025
238	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 249-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	21/06/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
239	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 250-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	19/06/2023
240	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 268-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	19/06/2023
241	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 458 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	15/11/2024
242	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 277-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	26/06/2023
243	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 242-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	16/05/2025
244	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 259-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	17/07/2023
245	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 367-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
246	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 356-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	16/06/2023
247	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 457 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	20/11/2024
248	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 460 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phương Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	20/11/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
249	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 506 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	05/07/2023
250	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 461 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	15/11/2024
251	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 381-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,20	11m	view thương mại	19/06/2023
252	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 241 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	164,00	11m	Bình thường	22/05/2025
253	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 385 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	10/07/2023
254	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 287 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	1.085,00	14m	View sông	23/04/2025
255	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 286 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	1.106,00	14m	View sông	06/06/2025
256	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 279 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	610,00	14m	View sông	06/05/2025
257	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 241 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	28/04/2025
258	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hướng lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 236 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
259	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 235 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025
260	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 230 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025
261	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 206 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	1.031,30	14m	View sông	07/05/2025
262	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 280 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	610,00	14m	View sông	06/05/2025
263	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 134-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	997,00	14m	Bình thường	08/03/2025
264	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 144-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	1.200,00	14m	Bình thường	04/06/2025
265	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 152-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	1.650,00	14m	Bình thường	05/05/2025
266	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 179-Tờ bản đồ số 106 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	1.200,00	14m	Bình thường	26/08/2024
267	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 211-Tờ bản đồ số 106 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	750,00	14m	Bình thường	13/12/2023
268	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 242 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	620,00	14m	View sông	19/05/2025
269	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu	Thửa đất số 243 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường	720,00	14m	View sông	11/04/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
		Sắt đến cầu Cây Ngã	Long Hưng, thành phố Đồng Nai				
270	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 244 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	720,00	14m	View sông	11/04/2025
271	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 247 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	720,00	14m	View sông	11/04/2025
272	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 237 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025
273	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 239 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025
274	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 240 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025
275	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1182-Tờ bản đồ số 113 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	317,50	14m	Bình thường	22/04/2025
276	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1451-Tờ bản đồ số 113 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	324,00	14m	Bình thường	05/03/2024
277	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1520-Tờ bản đồ số 110 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	300,00	14m	Bình thường	12/03/2025
278	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 159-Tờ bản đồ số 106 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	375,00	14m	Bình thường	16/06/2025
279	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 77-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	481,00	14m	Bình thường	12/10/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
280	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 78-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	481,00	14m	Bình thường	21/09/2023
281	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 82-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	440,00	14m	Bình thường	11/04/2024
282	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 83-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	440,00	14m	Bình thường	18/03/2024

9.6.2. Xác định giá mặt bằng chung:

Sau khi rà soát các thông tin đơn vị tư vấn tổng hợp được các thông tin có đơn giá đất và các thông tin có giá bao gồm công trình xây dựng cụ thể như sau:

STT	Loại hình	Lộ giới	Số thông tin	Số thông tin có đơn giá đất	Số thông tin giá bao gồm công trình xây dựng
1	Nhà liên kế	11m	124	33	91
2	Nhà liên kế	12m	80	80	0
3	Nhà liên kế	14m	16	0	16
4	Nhà liên kế	16m	11	1	10
5	Nhà liên kế	60m	22	1	21
6	Biệt thự	14m	29	29	0
	TỔNG CỘNG		**282**	**144**	**138**

Từ bảng số liệu trên, đơn vị tư vấn nhận thấy có 33 thông tin có đơn giá đất đối với nhà liên kế lộ giới đường 11m ; 80 thông tin có đơn giá đất đối với nhà liên kế lộ giới 12m; 29 thông tin có đơn giá đất đối với nhà biệt thự lộ giới đường 14m, nhưng đối với các lộ giới đường 14m; 16m; 60m số lượng thông tin có đơn giá đất còn hạn chế, do đó đơn vị tư vấn đề xuất tính đơn giá đất đối với các thông tin đối với các lộ giới đường 14m; 16m; 60m và tổng hợp các thông tin cụ thể như sau:

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
1	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 318-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	120,50		11m	Bình thường	05/11/2024	40.908.197	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
2	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 349-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	16/05/2025	38.004.502	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
3	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 483 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,00		11m	Bình thường	31/03/2025	31.186.303	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
4	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 471 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00		11m	Bình thường	26/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
5	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 493 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00		11m	Bình thường	24/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
6	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 451 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00		11m	Bình thường	28/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
7	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-	Thửa đất số 449 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long	117,00		11m	Bình thường	20/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
		Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Hưng, thành phố Đồng Nai								
8	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 238-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50		11m	Bình thường	15/05/2025	38.342.823	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
9	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 245-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00		11-11m	Bình thường	16/05/2025	38.716.748	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
10	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 257-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00		11m	Bình thường	31/03/2025	34.665.373	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
11	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 274-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	20/05/2025	41.958.042	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
12	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 296-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00		11m	Bình thường	29/11/2024	41.726.396	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
13	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 334-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	23/01/2025	35.079.697	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
14	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 348-Tờ bản đồ số 16-Phường Long	143,50		11m	Bình thường	25/05/2025	38.688.718	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Hưng, thành phố Đồng Nai								
15	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 363-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	18/05/2025	38.004.502	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
16	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 371-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,30		11m	Bình thường	17/05/2025	39.663.744	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
17	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 372-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,20		11m	Bình thường	31/03/2025	38.963.606	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
18	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 390-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	139,50		11m-11m	Bình thường	16/05/2025	40.154.552	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
19	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 402-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	22/05/2025	38.718.077	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
20	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 409-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	18/05/2025	38.718.077	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
21	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 412-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	19/05/2025	37.214.244	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
22	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 466-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	129,50		11m-11m	Bình thường	01/11/2024	44.180.897	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
23	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 495-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	126,00		11m	Bình thường	08/11/2024	42.544.531	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
24	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 311-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	120,50		11m	Bình thường	22/05/2025	34.181.914	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
25	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 324-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	04/06/2025	38.804.397	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
26	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 437-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	140,00		11m	View thương mại	31/12/2024	44.933.207	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
27	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 438-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	160,00		11m	Bình thường	28/11/2024	46.730.620	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
28	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 560 - Tờ bản đồ số 11 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	590.909.091	12m	Bình thường	12/03/2025	5.909.091	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
29	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 810 - Tờ bản đồ số 11 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	545.454.545	12m	Bình thường	20/03/2025	5.454.545	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
30	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 968 - Tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	681.818.182	12m	Bình thường	04/04/2025	6.818.182	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
31	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 947 - Tờ bản đồ số 10 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	636.363.636	12m	Bình thường	10/04/2024	6.363.636	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
32	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 1083 - Tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	114,00	636.363.636	12m	Bình thường	01/02/2024	5.582.137	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
33	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 911 - Tờ bản đồ số 11 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	103,80	545.454.545	12m	Bình thường	20/05/2024	5.254.861	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
34	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 1317 - Tờ bản đồ số 10 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	106,20	636.363.636	12m	Bình thường	17/10/2023	5.992.125	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
35	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 987 - Tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	100,00	545.454.545	12m	Bình thường	13/10/2023	5.454.545	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
36	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1005- Tờ bản đồ số 113- Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	727.272.727	12m	Bình thường	15/07/2024	5.594.406	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
37	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1034- Tờ bản đồ số 110- Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	909.090.909	12m	Bình thường	26/03/2025	9.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
38	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1038- Tờ bản đồ số 110- Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	454.545.455	12m	Bình thường	01/08/2023	4.545.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
39	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1039- Tờ bản đồ số 113- Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	147,50	563.636.364	12m	Bình thường	17/10/2023	3.821.263	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
40	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1054- Tờ bản đồ số 113- Phường Phước	90,00	454.545.455	12m	Bình thường	23/08/2024	5.050.505	Hợp đồng chuyển nhượng	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Tân, thành phố Đồng Nai							quyền sử dụng đất	
41	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1061-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.363.636.364	12m	Bình thường	12/04/2025	13.636.364	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
42	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1090-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	800.000.000	12m	Bình thường	25/03/2024	8.421.053	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
43	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1091-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	345.454.545	12m	Bình thường	28/02/2025	3.636.364	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
44	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1097-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	727.272.727	12m	Bình thường	25/08/2023	7.655.502	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
45	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1109-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	409.090.909	12m	Bình thường	28/09/2024	4.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
46	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1122-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	363.636.364	12m	Bình thường	18/07/2023	3.636.364	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
47	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1123-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.818.181.818	12m	Bình thường	07/06/2025	18.181.818	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
48	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1132-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	909.090.909	12m	Bình thường	26/11/2024	9.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
49	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1134-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.181.818.182	12m	Bình thường	24/10/2023	11.818.182	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
50	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1135-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	454.545.455	12m	Bình thường	18/07/2024	4.545.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
51	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1149-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	681.818.182	12m	Bình thường	01/11/2024	6.818.182	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
52	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1166-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	727.272.727	12m	Bình thường	22/04/2025	7.272.727	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
53	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1171-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.245.454.545	12m	Bình thường	29/08/2023	12.454.545	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
54	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1172-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.252.727.273	12m	Bình thường	29/08/2023	12.527.273	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
55	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1187-Tờ bản đồ số 113-	280,00	1.818.181.818	12m	Bình thường	10/09/2024	6.493.506	Hợp đồng chuyển	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai							nhượng quyền sử dụng đất	
56	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1195-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	240,00	2.454.545.455	12m	Bình thường	28/06/2024	10.227.273	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
57	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1219-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	454.545.455	12m	Bình thường	08/11/2024	4.545.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
58	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1220-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.018.181.818	12m	Bình thường	08/03/2025	10.181.818	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
59	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1226-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	137,50	636.363.636	12m	Bình thường	01/02/2024	4.628.099	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
60	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1231-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	909.090.909	12m	Bình thường	24/04/2025	9.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
61	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1238-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	636.363.636	12m	Bình thường	19/03/2025	6.363.636	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
62	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1249-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước	137,50	750.000.000	12m	Bình thường	15/04/2025	5.454.545	Hợp đồng chuyển nhượng	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Tân, thành phố Đồng Nai							quyền sử dụng đất	
63	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1250-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	454.545.455	12m	Bình thường	25/10/2023	4.545.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
64	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1252-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	454.545.455	12m	Bình thường	25/10/2023	4.545.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
65	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1261-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	105,00	454.545.455	12m	Bình thường	27/05/2025	4.329.004	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
66	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1262-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	102,00	477.272.727	12m	Bình thường	25/06/2024	4.679.144	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
67	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1271-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	454.545.455	12m	Bình thường	10/10/2023	4.545.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
68	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1276-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	636.363.636	12m	Bình thường	19/03/2025	6.363.636	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
69	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1281-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.636.363.636	12m	Bình thường	22/04/2025	16.363.636	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
70	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1283-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	681.818.182	12m	Bình thường	22/04/2025	6.818.182	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
71	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1299-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	909.090.909	12m	Bình thường	08/03/2025	9.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
72	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1301-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	181.818.182	12m	Bình thường	21/03/2025	1.913.876	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
73	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1303-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	140,00	1.363.636.364	12m	Bình thường	04/07/2024	9.740.260	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
74	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1306-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	95,00	1.090.909.091	12m	Bình thường	19/04/2024	11.483.254	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
75	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1307-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	363.636.364	12m	Bình thường	29/04/2024	3.636.364	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
76	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1308-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	454.545.455	12m	Bình thường	11/12/2023	4.545.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
77	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1322-Tờ bản đồ số 113-	117,50	1.670.909.091	12m	Bình thường	02/12/2024	14.220.503	Hợp đồng chuyển	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai							nhượng quyền sử dụng đất	
78	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1340-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	390.909.091	12m	Bình thường	19/12/2023	3.909.091	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
79	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1355-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	90,00	363.636.364	12m	Bình thường	05/06/2024	4.040.404	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
80	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1365-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	709.090.909	12m	Bình thường	19/03/2025	7.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
81	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1368-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.336.363.636	12m	Bình thường	06/12/2024	13.363.636	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
82	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1375-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	92,50	909.090.909	12m	Bình thường	02/08/2024	9.828.010	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
83	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1383-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	92,50	454.545.455	12m	Bình thường	09/05/2025	4.914.005	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
84	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1397-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước	100,00	681.818.182	12m	Bình thường	15/12/2023	6.818.182	Hợp đồng chuyển nhượng	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Tân, thành phố Đồng Nai							quyền sử dụng đất	
85	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1401-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	718.181.818	12m	Bình thường	23/10/2024	7.181.818	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
86	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1409-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	727.272.727	12m	Bình thường	25/02/2025	7.272.727	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
87	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1416-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	909.090.909	12m	Bình thường	16/01/2024	9.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
88	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1418-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.045.454.545	12m	Bình thường	17/04/2024	10.454.545	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
89	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1421-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	140,00	363.636.364	12m	Bình thường	31/03/2025	2.597.403	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
90	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1425-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	409.090.909	12m	Bình thường	12/04/2025	4.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
91	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1432-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	1.363.636.364	12m	Bình thường	21/12/2024	10.489.510	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
92	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1455-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	120,00	1.181.818.182	12m	Bình thường	16/04/2025	9.848.485	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
93	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1455-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.045.454.545	12m	Bình thường	22/10/2024	10.454.545	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
94	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1459-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	909.090.909	12m	Bình thường	23/12/2024	9.090.909	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
95	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1424-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	1.234.545.455	12m	Bình thường	23/05/2024	12.345.455	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
96	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1471-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	909.090.909	12m	Bình thường	27/03/2024	6.993.007	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
97	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1486-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	130,00	1.272.727.273	12m	Bình thường	24/05/2024	9.790.210	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
98	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1492-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	158,50	1.272.727.273	12m	Bình thường	05/08/2024	8.029.825	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
99	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1497-Tờ bản đồ số 113-	100,00	909.090.909	12m	Bình thường	27/12/2023	9.090.909	Hợp đồng chuyển	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai							nhượng quyền sử dụng đất	
100	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1517-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	167,70	609.818.182	12m	Bình thường	19/10/2023	3.636.364	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
101	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1528-Tờ bản đồ số 113-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	363.636.364	12m	Bình thường	19/10/2023	3.636.364	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
102	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1529-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	108,00	454.545.455	12m	Bình thường	05/07/2023	4.208.754	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
103	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1546-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	108,00	454.545.455	12m	Bình thường	22/07/2024	4.208.754	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
104	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1583-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	108,00	1.363.636.364	12m	Bình thường	25/04/2024	12.626.263	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
105	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 1596-Tờ bản đồ số 110-Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	167,50	1.954.545.455	12m	Bình thường	05/08/2024	11.668.928	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
106	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 2157-Tờ bản đồ số 11-Phường Long	104,70	590.909.091	12m	Bình thường	14/05/2025	5.643.831	Hợp đồng mua bán nhà ở	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Hưng, thành phố Đồng Nai								
107	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 2158-Tờ bản đồ số 11-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	104,70	636.363.636	12m	Bình thường	28/05/2025	6.077.972	Hợp đồng mua bán nhà ở	Không lựa chọn
108	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 265-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	8.306.990.000	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	20/06/2023	44.541.293	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
109	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 266-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	8.306.990.000	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	21/07/2023	44.541.293	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
110	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 270-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	7.862.990.000	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	23/07/2023	41.833.976	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
111	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 271-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50	8.849.103.636	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	22/07/2023	42.431.208	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
112	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 283-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.464.448.182	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	04/07/2023	45.895.851	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
113	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 285-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.464.448.182	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	10/07/2023	45.895.851	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
114	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 288-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.061.732.727	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/….	16/06/2023	43.089.472	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
115	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 289-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.061.732.727	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/….	16/06/2023	43.089.472	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
116	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 291-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	8.155.338.182	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/….	10/07/2023	43.990.012	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
117	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 299-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	5.935.969.091	14m	Bình thường	23/06/2023	41.739.967	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
118	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 300-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	5.779.662.727	14m	Bình thường	20/06/2023	40.469.183	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
119	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 301-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	5.779.662.727	14m	Bình thường	10/07/2023	40.469.183	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
120	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 302-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	5.779.662.727	14m	Bình thường	19/06/2023	40.469.183	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
121	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 304-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	122,50	5.763.693.636	14m	Bình thường	17/07/2023	40.504.004	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
122	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 305-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	134,00	6.451.770.000	14m	Bình thường	21/07/2023	41.679.097	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
123	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 263-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	172,00	9.274.419.091	16m-14m	view thương mại	28/06/2023	47.860.807	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
124	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 254-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	172,00	8.925.175.455	16m-11m	Bình thường	22/06/2023	45.829.801	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
125	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 282-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50		16m-14m	Bình thường	28/12/2024	53.021.339	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
126	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 320-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	8.102.697.273	16m-11m	Bình thường	20/06/2023	47.334.049	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
127	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 330-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	8.013.533.636	16m-11m	Bình thường	16/06/2023	46.695.350	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
128	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 351-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	152,00	7.996.405.455	16m-11m	Bình thường	26/06/2023	46.479.057	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
129	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 411-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	7.996.405.455	16m-11m	Bình thường	22/06/2023	46.632.158	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
130	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 422-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	8.102.697.273	16m-11m	Bình thường	23/07/2023	47.334.049	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
131	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 442-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	146,00	7.403.984.545	16m-11m	view thương mại	21/07/2023	44.460.072	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
132	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 455-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	192,50	9.275.740.000	16m-11m-11m	Bình thường	04/07/2023	43.083.833	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
133	Nhà liên kế	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 443-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	120,00	6.817.867.273	16m-11m	view thương mại	18/06/2023	48.733.819	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
134	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 498 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	108,50	8.347.933.636	60m	view thương mại	22/06/2024	65.971.894	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
135	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 444-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	120,00	12.169.961.818	60m-16m	view thương mại	02/08/2023	89.480.925	Hợp đồng mua bán nhà ở	Không lựa chọn
136	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 446-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	9.728.184.545	60m	view thương mại	02/08/2023	73.056.460	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
137	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 447-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	5.588.038.182	60m	view thương mại	20/06/2023	40.906.710	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
138	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 452-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	28/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
139	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 476-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	22/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
140	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 480-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	16/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
141	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 482-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	10.038.048.182	60m	view thương mại	31/03/2025	63.107.793	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
142	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 492-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	7.898.953.636	60m	view thương mại	18/07/2023	57.422.007	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
143	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 497-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	116,00	8.266.910.000	60m	view thương mại	23/06/2023	61.089.062	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
144	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 499-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	126,00	9.444.967.273	60m	view thương mại	23/06/2023	65.352.684	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
145	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 484 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	9.966.318.182	60m	view thương mại	21/07/2023	64.144.975	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
146	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 478 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	07/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
147	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 474 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
148	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 472 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
149	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 468 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	10.044.411.818	60m	view thương mại	10/07/2023	63.236.849	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
150	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 454 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.603.316.364	60m	view thương mại	21/07/2023	63.186.216	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
151	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 486 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
152	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 488 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	30/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
153	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 490 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
154	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 494 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	07/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
155	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 496 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00		60m	view thương mại	17/02/2025	47.814.522	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
156	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 268-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	8.256.104.545	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	19/06/2023	44.975.140	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
157	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 458 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00		11m-11m	Bình thường	15/11/2024	44.642.599	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
158	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 242-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00		11m	Bình thường	16/05/2025	38.450.287	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
159	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 457 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00		11m-11m	Bình thường	20/11/2024	44.642.599	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
160	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 461 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00		11m-11m	Bình thường	15/11/2024	48.411.051	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
161	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 241 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	164,00		11m	Bình thường	22/05/2025	38.450.287	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
162	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 385 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	143,50		11m	Bình thường	10/07/2023	41.420.489	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn
163	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 287 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	1.085,00	9.863.636.364	14m	View sông	23/04/2025	10.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
164	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 286 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	1.106,00	12.726.611.570	14m	View sông	06/06/2025	12.657.570	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
165	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 279 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	610,00	11.090.909.091	14m	View sông	06/05/2025	20.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
166	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 241 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	22.256.000.000	14m	View sông	28/04/2025	47.080.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
167	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 236 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
168	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 235 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
169	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 230 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
170	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 206 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	1.031,30	2.109.477.273	14m	View sông	07/05/2025	2.250.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
171	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 280 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	610,00	11.090.909.091	14m	View sông	06/05/2025	20.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
172	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 134-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	997,00	3.625.454.545	14m	Bình thường	08/03/2025	4.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
173	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 144-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	1.200,00	8.731.820.400	14m	Bình thường	04/06/2025	8.004.169	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
174	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 152-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	1.650,00	12.727.272.727	14m	Bình thường	05/05/2025	8.484.848	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
175	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 179-Tờ bản đồ số 106 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	1.200,00	4.454.545.455	14m	Bình thường	26/08/2024	4.083.333	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
176	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 211-Tờ bản đồ số 106 - Địa chỉ: nay là phường	750,00	4.772.727.273	14m	Bình thường	13/12/2023	7.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Phước Tân, thành phố Đồng Nai							quyền sử dụng đất	
177	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 242 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	620,00	26.536.000.000	14m	View sông	19/05/2025	47.080.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
178	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 243 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	720,00	28.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
179	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 244 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	720,00	28.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
180	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 247 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	720,00	28.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
181	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu	Thửa đất số 237 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
		Sắt đến cầu Cây Ngã									
182	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 239 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
183	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 240 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
184	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1182- Tờ bản đồ số 113 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	317,50	1.818.181.818	14m	Bình thường	22/04/2025	6.299.213	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
185	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1451- Tờ bản đồ số 113 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	324,00	1.818.181.818	14m	Bình thường	05/03/2024	6.172.840	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
186	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1520- Tờ bản đồ số 110 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	300,00	1.636.363.636	14m	Bình thường	12/03/2025	6.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
187	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 159-Tờ bản đồ số 106 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	375,00	6.683.040.000	14m	Bình thường	16/06/2025	19.603.584	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
188	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 77-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	481,00	13.636.363.636	14m	Bình thường	12/10/2023	31.185.031	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn
189	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 78-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	481,00	2.454.545.455	14m	Bình thường	21/09/2023	5.613.306	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
190	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 82-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	440,00	867.348.000	14m	Bình thường	11/04/2024	2.168.370	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn
191	Biệt thự	Vị trí 2-Hương lộ 2	Thửa đất số 83-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	440,00	865.296.000	14m	Bình thường	18/03/2024	2.163.240	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

Ghi chú:

Đối với đơn giá xây dựng của TSSS, đơn vị tư vấn xác định tại thời điểm chuyển nhượng tương ứng cụ thể như sau:

STT	Năm	Đơn giá theo Suất vốn đầu tư đã bao gồm VAT (đồng/m2)	Hệ số vùng	Đơn giá theo Suất vốn đầu tư chưa bao gồm VAT (đồng/m2)	Tỷ trọng nhà thô (%/Suất vốn)	Đơn giá CTXD nhà thô chưa bao gồm VAT (Đồng/m2)	Ghi chú
1	2023	8.160.000	1,048	7.774.255	57,50%	4.470.196	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm: 11120.03 tại Quyết định 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
2	2024	8.225.000	1,048	7.836.182	57,50%	4.505.805	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm: 11120.03 tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
3	2025	8.225.000	1,048	7.836.182	57,50%	4.505.805	Nhà từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ không có tầng hầm: 11120.03 tại Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

Trên cơ sở thu thập và tổng hợp thông tin từ các hợp đồng giao dịch chuyển nhượng, đơn vị tư vấn tiến hành lựa chọn các tài sản so sánh để xác định giá mặt bằng chung, theo bảng tổng hợp sau:

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m^2)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
1	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 318- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	120,50	-	11m	Bình thường	05/11/2024	40.908.197	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	855.494
2	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 349- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	16/05/2025	38.004.502	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.048.201
3	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 483 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,00	-	11m	Bình thường	31/03/2025	31.186.303	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	8.866.400
4	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 471 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	-	11m	Bình thường	26/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	855.474
5	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 493 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	-	11m	Bình thường	24/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	855.474
6	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 451 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	-	11m	Bình thường	28/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	855.474

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
7	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 449 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	-	11m	Bình thường	20/11/2024	40.908.177	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	855.474
8	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 238- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50	-	11m	Bình thường	15/05/2025	38.342.823	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.709.880
9	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 245- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	-	11-11m	Bình thường	16/05/2025	38.716.748	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.335.955
10	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 257- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	-	11m	Bình thường	31/03/2025	34.665.373	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	5.387.330
11	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 274- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	20/05/2025	41.958.042	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.905.339
12	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 296- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	-	11m	Bình thường	29/11/2024	41.726.396	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.673.693
13	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 334- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	23/01/2025	35.079.697	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.973.006
14	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 348- Tờ bản đồ số 16- Phường Long	143,50	-	11m	Bình thường	25/05/2025	38.688.718	Hợp đồng mua	Lựa chọn	1.363.985

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
			Hưng, thành phố Đồng Nai							bán nhà ở		
15	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 363- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	18/05/2025	38.004.502	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.048.201
16	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 371- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,30	-	11m	Bình thường	17/05/2025	39.663.744	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	388.959
17	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 372- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,20	-	11m	Bình thường	31/03/2025	38.963.606	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.089.097
18	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 390- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	139,50	-	11m-11m	Bình thường	16/05/2025	40.154.552	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	101.849
19	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 402- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	22/05/2025	38.718.077	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.334.626
20	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 409- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	18/05/2025	38.718.077	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.334.626
21	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 412- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	19/05/2025	37.214.244	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.838.459
22	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 466- Tờ bản đồ số 16-	129,50	-	11m-11m	Bình thường	01/11/2024	44.180.897	Hợp đồng	Lựa chọn	4.128.194

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
			Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai							mua bán nhà ở		
23	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 495- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	126,00	-	11m	Bình thường	08/11/2024	42.544.531	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.491.828
24	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 311- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	120,50	-	11m	Bình thường	22/05/2025	34.181.914	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	5.870.789
25	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 324- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	04/06/2025	38.804.397	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.248.306
26	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 437- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	140,00	-	11m	View thương mại	31/12/2024	44.933.207	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.880.504
27	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 438- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	160,00	-	11m	Bình thường	28/11/2024	46.730.620	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	6.677.917
108	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 265- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	8.306.990.000	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	20/06/2023	44.541.293	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.690.406
109	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 266- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	8.306.990.000	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	21/07/2023	44.541.293	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.690.406

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m^2)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
110	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 270-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	7.862.990.000	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	23/07/2023	41.833.976	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.016.911
111	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 271-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	184,50	8.849.103.636	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	22/07/2023	42.431.208	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	419.679
112	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 283-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.464.448.182	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	04/07/2023	45.895.851	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	3.044.964
113	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 285-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.464.448.182	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	10/07/2023	45.895.851	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	3.044.964
114	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 288-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.061.732.727	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	16/06/2023	43.089.472	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	238.585
115	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 289-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	7.061.732.727	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	16/06/2023	43.089.472	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	238.585
116	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 291-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	8.155.338.182	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	10/07/2023	43.990.012	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.139.125
117	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 299-Tờ bản đồ số 16-Phường Long	123,00	5.935.969.091	14m	Bình thường	23/06/2023	41.739.967	Hợp đồng mua	Lựa chọn	1.110.920

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
			Hưng, thành phố Đồng Nai							bán nhà ở		
118	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 300- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	5.779.662.727	14m	Bình thường	20/06/2023	40.469.183	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.381.704
119	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 301- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	5.779.662.727	14m	Bình thường	10/07/2023	40.469.183	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.381.704
120	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 302- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	5.779.662.727	14m	Bình thường	19/06/2023	40.469.183	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.381.704
121	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 304- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	122,50	5.763.693.636	14m	Bình thường	17/07/2023	40.504.004	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.346.883
122	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 305- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	134,00	6.451.770.000	14m	Bình thường	21/07/2023	41.679.097	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.171.790
123	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 263- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	172,00	9.274.419.091	16m-14m	view thương mại	28/06/2023	47.860.807	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	818.595
124	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 254- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	172,00	8.925.175.455	16m-11m	Bình thường	22/06/2023	45.829.801	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.212.411
125	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 282- Tờ bản đồ số 16-	151,50	-	16m-14m	Bình thường	28/12/2024	53.021.339	Hợp đồng	Lựa chọn	5.979.127

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m^2)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
			Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai							mua bán nhà ở		
126	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 320- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	8.102.697.273	16m-11m	Bình thường	20/06/2023	47.334.049	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	291.837
127	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 330- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	8.013.533.636	16m-11m	Bình thường	16/06/2023	46.695.350	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	346.862
128	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 351- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	152,00	7.996.405.455	16m-11m	Bình thường	26/06/2023	46.479.057	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	563.155
129	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 411- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	7.996.405.455	16m-11m	Bình thường	22/06/2023	46.632.158	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	410.054
130	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 422- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	151,50	8.102.697.273	16m-11m	Bình thường	23/07/2023	47.334.049	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	291.837
131	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 442- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	146,00	7.403.984.545	16m-11m	view thương mại	21/07/2023	44.460.072	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.582.140
132	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 455- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	192,50	9.275.740.000	16m-11m-11m	Bình thường	04/07/2023	43.083.833	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	3.958.379

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
133	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 443- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	120,00	6.817.867.273	16m-11m	view thương mại	18/06/2023	48.733.819	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.691.607
134	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 498 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	108,50	8.347.933.636	60m	view thương mại	22/06/2024	65.971.894	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	5.255.603
136	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 446- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	9.728.184.545	60m	view thương mại	02/08/2023	73.056.460	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	12.340.169
137	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 447- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	5.588.038.182	60m	view thương mại	20/06/2023	40.906.710	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	19.809.581
138	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 452- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	28/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
139	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 476- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	22/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
140	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 480- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	16/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
141	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2-	Thửa đất số 482- Tờ bản đồ số 16- Phường Long	136,50	10.038.048.182	60m	view thương mại	31/03/2025	63.107.793	Hợp đồng mua	Lựa chọn	2.391.502

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
		Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Hưng, thành phố Đồng Nai							bán nhà ở		
142	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 492- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	7.898.953.636	60m	view thương mại	18/07/2023	57.422.007	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	3.294.284
143	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 497- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	116,00	8.266.910.000	60m	view thương mại	23/06/2023	61.089.062	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	372.771
144	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 499- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	126,00	9.444.967.273	60m	view thương mại	23/06/2023	65.352.684	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.636.393
145	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 484 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	9.966.318.182	60m	view thương mại	21/07/2023	64.144.975	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	3.428.684
146	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 478 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	07/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
147	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 474 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
148	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 472 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
149	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 468 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	136,50	10.044.411.818	60m	view thương mại	10/07/2023	63.236.849	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.520.558
150	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 454 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.603.316.364	60m	view thương mại	21/07/2023	63.186.216	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	2.469.925
151	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 486 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
152	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 488 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	30/06/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
153	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 490 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	21/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
154	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 494 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	8.314.688.182	60m	view thương mại	07/07/2023	60.975.294	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	259.003
155	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 496 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	-	60m	view thương mại	17/02/2025	47.814.522	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	12.901.769
156	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2-	Thửa đất số 268- Tờ bản đồ số 16- Phường Long	164,00	8.256.104.545	14m	View Công viên	19/06/2023	44.975.140	Hợp đồng mua	Lựa chọn	2.124.253

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
		Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Hưng, thành phố Đồng Nai				nhỏ/hồ bơi/....			bán nhà ở		
157	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 458 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	-	11m-11m	Bình thường	15/11/2024	44.642.599	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.589.896
158	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 242- Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	-	11m	Bình thường	16/05/2025	38.450.287	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.602.416
159	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 457 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	-	11m-11m	Bình thường	20/11/2024	44.642.599	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.589.896
160	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 461 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phương Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	-	11m-11m	Bình thường	15/11/2024	48.411.051	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	8.358.348
161	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 241 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phương Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	164,00	-	11m	Bình thường	22/05/2025	38.450.287	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.602.416
162	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 385 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phương Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	143,50	-	11m	Bình thường	10/07/2023	41.420.489	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.367.786
166	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 241 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	22.256.000.000	14m	View sông	28/04/2025	47.080.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	3.634.581

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
167	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 236 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
168	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 235 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
169	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 230 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
177	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 242 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	620,00	26.536.000.000	14m	View sông	19/05/2025	47.080.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	3.634.581
178	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 243 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	720,00	28.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
179	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu	Thửa đất số 244 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long	720,00	28.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng	Lựa chọn	554.581

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m²)	Giá chuyển nhượng	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m²)	Hợp đồng	Lựa chọn	Mức chênh lệch
		Sắt đến cầu Cây Ngã	Hưng, thành phố Đồng Nai							quyền sử dụng đất		
180	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 247 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	720,00	28.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
181	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 237 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
182	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 239 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
183	Biệt thự	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 240 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	20.800.000.000	14m	View sông	11/04/2025	44.000.000	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	554.581
188	Biệt thự	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 77-Tờ bản đồ số 104 - Địa chỉ: nay là phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	481,00	13.636.363.636	14m	Bình thường	12/10/2023	31.185.031	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	Lựa chọn	12.260.388

9.6.3. Xác định tài sản so sánh

Bảng tổng hợp:

STT	Loại hình	Nội dung	Loại đường	Đơn giá bình quân (đồng/m2)	Số lượng TSSS lựa chọn
1	Biệt thự	Giá mặt bằng chung	Lộ giới 14m	43.445.419	12
2	Nhà liên kế	Giá mặt bằng chung	Lộ giới 11m	40.052.703	33
3	Nhà liên kế	Giá mặt bằng chung	Lộ giới 14m	42.850.887	16
4	Nhà liên kế	Giá mặt bằng chung	Lộ giới 16m	47.042.212	11
5	Nhà liên kế	Giá mặt bằng chung	Lộ giới 60m	60.716.291	21

– Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:

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

....

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung".

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

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

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;"

Trên cơ sở các thông tin thu thập, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn thông tin thửa đất so sánh theo thứ tự ưu tiên theo thứ tự là các thửa đất có gần với mặt bằng chung, cụ thể như sau:

Nhà liên kế | Lộ giới 11m	Đơn giá bình quân	40.052.703	Số lượng TSSS	33							
STT	Mức chênh lệch	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới thực tế	Cảnh quan	Ngày chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá đất (đồng/m2)	Tài sản lựa chọn	Vị trí	Số mặt tiếp giáp
1	101.849	Thửa đất số 390-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	139,50	11m-11m	Bình thường	16/05/2025		40.154.552	Tài sản so sánh 18	Vị trí 2-Hương lộ 2	Căn 2 mặt tiền
2	388.959	Thửa đất số 371-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,30	11m	Bình thường	17/05/2025		39.663.744	Tài sản so sánh 16	Vị trí 2-Hương lộ 2	Căn 1 mặt tiền
3	855.474	Thửa đất số 471 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	11m	Bình thường	26/11/2024		40.908.177	Tài sản so sánh 4	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Căn 1 mặt tiền

Nhà liên kế | Lộ giới 60m	Đơn giá bình quân	60.716.291	Số lượng TSSS	21							
STT	Mức chênh lệch	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới thực tế	Cảnh quan	Ngày chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá đất (đồng/m2)	Tài sản lựa chọn	Vị trí	Số mặt tiếp giáp
1	259.003	Thửa đất số 452-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	28/06/2023	8.314.688.182	60.975.294	Tài sản so sánh 138	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Căn 1 mặt tiền
2	259.003	Thửa đất số 476-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	22/06/2023	8.314.688.182	60.975.294	Tài sản so sánh 139	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Căn 1 mặt tiền
3	259.003	Thửa đất số 480-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	117,00	60m	view thương mại	16/06/2023	8.314.688.182	60.975.294	Tài sản so sánh 140	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Căn 1 mặt tiền

Biệt thự | Lộ giới 14m	Đơn giá bình quân	43.445.419	Số lượng mẫu	12							
STT	Mức chênh lệch	Địa điểm	Diện tích (m^2)	Lộ giới thực tế	Cảnh quan	Ngày chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá mẫu	Tài sản lựa chọn	Vị trí	Số mặt tiếp giáp
1	554.581	Thửa đất số 236 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025	20.800.000.000	44.000.000	Tài sản so sánh 167	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Căn 1 mặt tiền
2	554.581	Thửa đất số 235 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025	20.800.000.000	44.000.000	Tài sản so sánh 168	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Căn 1 mặt tiền
3	554.581	Thửa đất số 230 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	520,00	14m	View sông	11/04/2025	20.800.000.000	44.000.000	Tài sản so sánh 169	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Căn 1 mặt tiền

9.6.4. Xác định các yếu tố điều chỉnh và mức độ điều chỉnh

9.6.4.1 Phương thức điều chỉnh:

- Căn cứ các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và đặc điểm của thửa đất, khu đất cần định giá, việc điều chỉnh giá của thửa đất so sánh theo tỷ lệ phần trăm (%) thực hiện theo nguyên tắc sau:
  - *a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;*
  - *b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;*
  - *c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.*

9.6.4.2 Xác định các yếu tố tương đồng

Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định các yếu tố điều chỉnh của đất phi nông nghiệp, đơn vị tư vấn nhận thấy các yếu tố tương đồng như sau:

a) Về vị trí: Các thửa đất đều nằm trong dự án Khu Kinh tế mở Long Hưng thuộc các vị trí của đường Hương lộ 2

b) Về giao thông - Kết cấu mặt đường: Các tài sản định giá đều nằm trên đường nhựa nên không tiến hành điều chỉnh.

c) Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện: Các tài sản định giá đều nằm trong dự án KDC đồng bộ nên không tiến hành điều chỉnh

d) Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất: Các tài sản định giá đều nằm trong dự án KDC đồng bộ có diện tích, kích thước, hình thể tùy thuộc vào loại hình sản phẩm của dự án nên không tiến hành điều chỉnh

e) Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng Các tài sản định giá đều nằm trong dự án KDC được quy hoạch đồng bộ về xây dựng nên không tiến hành điều chỉnh

f) Hiện trạng môi trường, an ninh: Các tài sản định giá đều nằm trong dự án KDC đồng bộ nên không tiến hành điều chỉnh

9.6.4.3 Xác định các yếu tố điều chỉnh và tỷ lệ điều chỉnh Các yếu tố khác biệt:

a) Đối với yếu tố độ rộng đường:

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu dự án cần định giáđã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy rằng các tuyến đường nội bộ trong khu đô thị có lộ giới giao thông khác nhau: dao động từ 12m đến 60m. Sự chênh lệch về độ rộng lộ giới giữa các tuyến đường dẫn đến sự khác biệt đáng kể về giá trị sử dụng và giá đất thực tế của các lô đất tiếp giáp.

Căn cứ mục b1 điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định: *Độ rộng đường (bao gồm cả vỉa hè, phần diện tích được xác định loại đất là đất giao thông) đơn vị tính là mét: Mức độ chênh lệch tối đa 20%. Cách thức điều chỉnh đối*

với từng mức độ chênh lệch: các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường có độ rộng lớn hơn sẽ xác định tỷ lệ cao hơn, mỗi mét độ rộng đường chênh lệch tối đa 3%.

Để đảm bảo tính khách quan, đơn vị tư vấn đã tham khảo giá của các trường hợp tương tự để làm cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh. Đơn vị tư vấn đã khảo sát thị trường ở khu vực lân cận, cụ thể như sau:

Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về mức điều chỉnh tối đa đối với yếu tố độ rộng đường (chênh lệch tối đa 3%/m và tổng mức điều chỉnh không quá 20%);

Qua phân tích số liệu thị trường, mức chênh lệch tính toán thực tế đạt khoảng 2%/m. Để đảm bảo tuân thủ quy định về mức điều chỉnh tối đa không vượt quá 20% theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức chênh lệch về độ rộng đường, cụ thể như sau:

Thửa(Tờ)	Diện tích (m^2)	Thời điểm	Đơn giá (đồng/m^2)	Cảnh quan	Số mặt tiền tiếp giáp	Độ rộng đường
Thửa đất số 301-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	123,00	10/07/2023	40.469.183	Bình thường	1 mặt tiền	14m
Thửa đất số 349- Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	143,50	16/05/2025	38.004.502	Bình thường	1 mặt tiền	11m
Chênh lệch			**6,49%**			
Chênh lệch trên mỗi mét độ rộng đường			**2,16%**			
Thửa đất số 304-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	122,50	17/07/2023	40.504.004	Bình thường	1 mặt tiền	14m
Thửa đất số 349- Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai	143,50	16/05/2025	38.004.502	Bình thường	1 mặt tiền	11m
Chênh lệch			**6,58%**			
Chênh lệch trên mỗi mét độ rộng đường			**2,19%**			
Bình quân Chênh lệch trên mỗi mét độ rộng đường			**2,18% (~2%)**			

1	**Yếu tố Giao thông (độ rộng đường)**	
1.1	Tỷ lệ chênh lệch mỗi mét chiều rộng	**2%**
1.2	Mức độ chênh lệch tối đa	**20%**

Đối với Đường có độ rộng 60m; 45m; 33m, Đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức chênh lệch mỗi mét độ rộng đường là 1% vì áp dụng 2% chênh lệch mỗi mét độ rộng đường không đảm bảo sự chênh lệch đối với đường có độ rộng 60m; 45m; 33m .

b) Đối với yếu tố mặt đường tiếp giáp:

Căn cứ vào quy mô và vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu dự án cần định giá đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ, nhận thấy một số thửa đất là lô góc tiếp giáp hai mặt đường, trong khi các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh chủ yếu chỉ tiếp giáp một mặt đường. Việc tiếp giáp hai mặt đường mang lại lợi thế rõ rệt về khả năng tiếp cận giao thông, tăng tính linh hoạt trong tổ chức không gian kiến trúc, thuận lợi cho bố trí lối ra vào, thông thoáng tầm nhìn và nâng cao mức độ nhận diện thửa đất.

Theo mục b3 khoản 1 Điều 4 Quyết định 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 quy định: *"b3) Số mặt đường tiếp giáp: Tiếp giáp hai mặt đường thì mức độ chênh lệch tối đa 20%; tiếp giáp từ ba mặt đường trở lên thì mức độ chênh lệch tối đa 30%. Cách điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch: Các thửa đất, khu đất tiếp giáp đường nhiều mặt tiền đường sẽ xác định tỷ lệ cao hơn thửa đất, khu đất tiếp giáp ít mặt tiền hơn."*

Để đảm bảo tính khách quan, đơn vị tư vấn đã tham khảo giá của các trường hợp tương tự để làm cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh. Đơn vị tư vấn đã khảo sát thị trường ở khu vực lân cận, cụ thể như sau:

Thửa(Tờ)	Diện tích (m^2)	Thời điểm	Đơn giá (đồng/m^2)	Cảnh quan	Số mặt tiền tiếp giáp	Độ rộng đường
Thửa đất số 458 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	15/11/2024	44.642.599	Bình thường	2 mặt tiền	11m-11m
Thửa đất số 412-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	19/05/2025	37.214.244	Bình thường	1 mặt tiền	11m
Chênh lệch			**19,96%**			
Thửa đất số 457 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	20/11/2024	44.642.599	Bình thường	2 mặt tiền	11m-11m
Thửa đất số 412-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	19/05/2025	37.214.244	Bình thường	1 mặt tiền	11m
Chênh lệch			**19,96%**			
Bình quân Chênh lệch			**19,96% (~20%)**			

So với các thửa đất chỉ tiếp giáp một mặt đường, các lô góc hai mặt đường có giá trị sử dụng cao hơn, khả năng khai thác tốt hơn và mức độ hấp dẫn trên thị trường lớn hơn, do đó đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng 20% đối với trường hợp thửa đất là lô góc tiếp giáp hai mặt đường.

Thửa(Tờ)	Diện tích (m^2)	Thời điểm	Đơn giá (đồng/m^2)	Cảnh quan	Số mặt tiền tiếp giáp	Độ rộng đường
Thửa đất số 455-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	192,50	04/07/2023	43.083.833	Bình thường	3 mặt tiền	16m-11m-11m
Thửa đất số 311-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	120,50	22/05/2025	34.181.914	Bình thường	1 mặt tiền	11m
Chênh lệch			**26,04%**			

Thửa(Tờ)	Diện tích (m^2)	Thời điểm	Đơn giá (đồng/m^2)	Cảnh quan	Số mặt tiền tiếp giáp	Độ rộng đường
Thửa đất số 455-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	192,50	04/07/2023	43.083.833	Bình thường	3 mặt tiền	16m-11m-11m
Thửa đất số 257-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,00	31/03/2025	34.665.373	Bình thường	1 mặt tiền	11m
Chênh lệch			**24,28%**			
Bình quân Chênh lệch			**25,16% (~25%)**			

So với các thửa đất chỉ tiếp giáp một mặt đường, các lô tiếp giáp ba mặt đường có giá trị sử dụng cao hơn, khả năng khai thác tốt hơn và mức độ hấp dẫn trên thị trường lớn hơn, do đó đơn vị tư vấn đề xuất điều chỉnh tăng 25% đối với trường hợp thửa đất là lô tiếp giáp ba mặt đường.

c) Đối với yếu tố Địa điểm, vị trí đặc thù đối diện/tiếp giáp TTTM/Công viên/Sông/Trường học/Bệnh viện/...

Đối với yếu tố vị trí, địa điểm của thửa đất, qua phân tích so sánh cho thấy một số thửa đất trong khu đất cần định giá theo quy hoạch được phê duyệt có vị trí tiếp giáp hoặc đối diện trực tiếp với khu trung tâm thương mại, do đó có lợi thế rõ rệt hơn so với các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh là các lô đất nội bộ, không tiếp giáp hoặc không đối diện với khu trung tâm thương mại. Lợi thế này thể hiện ở khả năng tiếp cận trực tiếp các tiện ích dịch vụ, mức độ thuận tiện trong sinh hoạt, khả năng nhận diện không gian và tiềm năng khai thác, sử dụng cao hơn.

Đơn vị tư vấn đã tham khảo giá của các trường hợp tương tự để làm cơ sở đề xuất tỷ lệ điều chỉnh. Qua điều tra khảo sát, kết quả thu thập như sau:

Thửa(Tờ)	Diện tích (m^2)	Thời điểm	Đơn giá (đồng/m^2)	Cảnh quan	Số mặt tiền tiếp giáp	Độ rộng đường
Thửa đất số 437-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	140,00	31/12/2024	44.933.207	View thương mại	1 mặt tiền	11m
Thửa đất số 372-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	164,20	31/03/2025	38.963.606	Bình thường	1 mặt tiền	11m
Chênh lệch			**15,32% (~15%)**			

Các trường hợp chuyển nhượng trên cùng nằm trong khu dân cư, cùng tiếp giáp tuyến đường cùng lộ giới nên có điều kiện hạ tầng, pháp lý, vị trí tương đồng nhau, khác biệt giữa các thửa đất là yếu tố vị trí tiếp giáp tiện ích thương mại dịch vụ.

⇨ Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định mức điều chỉnh tối đa đối với yếu tố vị trí, địa điểm là 15% tính toán từ số liệu thị trường (~15%). Do đó, nhằm đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành, đồng thời đảm bảo tính thận trọng, khách quan và phù hợp với thực tế thị trường, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức điều chỉnh tăng **15%** đối với yếu tố vị trí, địa điểm (tiếp giáp, đối diện khu thương mại dịch vụ) khi so sánh với các thửa đất thu thập thông tin.

d) Đối với yếu tố tiếp giáp, đối diện sông, hồ, trường học, bệnh viện,...:

Qua phân tích so sánh cho thấy một số thửa đất trong khu đất cần định giá theo quy hoạch được phê duyệt có vị trí tiếp giáp hoặc đối diện trực tiếp với sông, hồ, trường học, bệnh viện,... do đó có lợi thế rõ rệt hơn so với các thửa đất được lựa chọn làm tài sản so sánh không tiếp giáp hoặc không đối diện sông, hồ, trường học, bệnh viện,.... Lợi thế này thể hiện ở giá trị cảnh quan, môi trường sống, khả năng thông thoáng không gian, chất lượng sinh hoạt và mức độ hấp dẫn về mặt thị trường cao hơn.

Qua phân tích vị trí đất ở thể hiện trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của khu đất cần định giá đã được phê duyệt và điều chỉnh cục bộ và khảo sát thị trường trong khu vực cho thấy yếu tố sông, hồ, trường học, bệnh viện,... có tác động rõ rệt đến giá trị sử dụng và giá trị thị trường của đất ở, tuy nhiên mức độ tác động là khác nhau tùy thuộc vào khả năng tiếp cận, tầm nhìn và mức độ khai thác lợi thế cảnh quan của từng thửa đất.

Đối với các thửa đất có mặt tiền tiếp giáp và tầm nhìn trực tiếp hướng ra sông, lợi thế thể hiện toàn diện và rõ rệt. Các thửa đất này được hưởng trực tiếp giá trị cảnh quan, không gian mở, tầm nhìn thông thoáng, môi trường sống chất lượng cao, đồng thời có khả năng tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và sinh hoạt hướng ra sông theo đúng định hướng quy hoạch. Trong thực tế thị trường, các thửa đất có view sông thường được người mua đánh giá cao hơn, có tính khan hiếm và khả năng thanh khoản tốt hơn so với các thửa đất không có lợi thế này. Do đó, yếu tố sông, hồ đối với nhóm thửa đất này đóng vai trò là yếu tố vị trí đặc biệt, làm gia tăng đáng kể giá trị sử dụng và giá trị đất.

Căn cứ quy định tại điểm h2 khoản 1 Điều 4 Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ngày 21/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định mức điều chỉnh tối đa đối với yếu tố tiếp giáp, đối diện sông, hồ là 15%. Do đó, nhằm đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng mức điều chỉnh tăng **15%**.

- ⇨ **Trên cơ sở yếu tố địa điểm (gần TTTM, Công viên, Sông, Trường học, Bệnh viện, ...) yếu tố tiếp giáp, đối diện sông, hồ, trường học, bệnh viện đơn vị tư vấn đề xuất xác định gộp chung vào một yếu tố để thuận tiện trong tính toán và phù hợp với thị trường và gộp chung là yếu tố đề xuất áp dụng mức điều chỉnh tăng 15%.**
  Qua phân tích quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án cần định giá, đơn vị tư vấn ghi nhận một nhóm thửa đất sở hữu các đặc điểm vị trí đặc thù mang lại lợi thế vượt trội so với các lô thường nội bộ, bao gồm: các lô tiếp giáp/đối diện Trung tâm thương mại, các lô tiếp cận trực tiếp Công viên mảng xanh, và các lô có mặt tiền hướng trực diện ra dải cảnh quan Sông, hồ.
- ⇨ Xét theo thực tế thị trường tại khu vực, các thửa đất sở hữu một trong các lợi thế đặc thù nêu trên (gần TTTM, Công viên hoặc Đối diện sông, trường học, bệnh viện,...) đều được thị trường định giá ở cùng một phân khúc, đều mang lại lợi thế tương đương nhau.
- ⇨ Do đó, Đơn vị tư vấn đề xuất yếu tố gần/đối diện **TTTM/Công viên/Sông/Trường học/Bệnh viện/... và áp dụng mức điều chỉnh tăng 15%** (mức trần cho phép tại Điểm a Điều 4 QĐ 64).

9.6.5. Bảng điều chỉnh chi tiết các loại hình của tài sản định giá:

Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Tài sản so sánh 167	Tài sản so sánh 168	Tài sản so sánh 169
Loại hình		Biệt thự đơn lập/song lập	Biệt thự đơn lập/song lập	Biệt thự đơn lập/song lập
Vị trí, địa điểm				
Vị trí	**Các thửa đất thuộc Khu đô thị thành phố Aqua**	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã
Địa điểm	**xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa (nay là Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)**	Thửa đất số 236 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 235 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 230 - Tờ bản đồ số 28 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai
Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (thời điểm ký hđ)		11/04/2025	11/04/2025	11/04/2025
Diện tích (m2)		520,00	520,00	520,00
Độ rộng đường		14m	14m	14m
Số mặt tiếp giáp		Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
Yếu tố đặc thù		Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...
Đơn Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá chưa bao gồm VAT (đồng/m2)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
Yếu tố so sánh	**Khu đất định giá**	**Tài sản so sánh 18**	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
Loại hình		Nhà liên kế phố và sân vườn – Lộ giới 12m đến dưới 33m	Nhà liên kế phố và sân vườn – Lộ giới 12m đến dưới 33m	Nhà liên kế phố và sân vườn – Lộ giới 12m đến dưới 33m
Vị trí, địa điểm				
Vị trí	**Các thửa đất thuộc Khu đô thị thành phố Aqua**	Vị trí 2- Hương lộ 2	Vị trí 2- Hương lộ 2	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã

Địa điểm	**xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa (nay là Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)**	Thửa đất số 390-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 371-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 471 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai
Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (thời điểm ký hđ)		16/05/2025	17/05/2025	26/11/2024
Diện tích (m2)		139,50	164,30	117,00
Độ rộng đường		11m-11m	11m	11m
Số mặt tiếp giáp		Căn 2 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
Yếu tố đặc thù		Bình thường	Bình thường	Bình thường
Đơn Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá chưa bao gồm VAT (đồng/m2)		40.154.552	39.663.744	40.908.177
Yếu tố so sánh	**Khu đất định giá**	**Tài sản so sánh 138**	**Tài sản so sánh 139**	**Tài sản so sánh 140**
Loại hình		Nhà liên kế phố và sân vườn – Lộ giới từ 33m đến 60m	Nhà liên kế phố và sân vườn – Lộ giới từ 33m đến 60m	Nhà liên kế phố và sân vườn – Lộ giới từ 33m đến 60m
Vị trí, địa điểm				
Vị trí	**Các thửa đất thuộc Khu đô thị thành phố Aqua**	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2-Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã
Địa điểm	**xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa (nay là Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)**	Thửa đất số 452-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 476-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 480-Tờ bản đồ số 16-Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai
Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (thời điểm ký hđ)		28/06/2023	22/06/2023	16/06/2023
Diện tích (m2)		117,00	117,00	117,00
Độ rộng đường		60m	60m	60m
Số mặt tiếp giáp		Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
Yếu tố đặc thù		Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...
Đơn Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá chưa bao gồm VAT (đồng/m2)		60.975.294	60.975.294	60.975.294

I.1 **Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	Tài sản so sánh 168	Tài sản so sánh 169
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 12m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100,00%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		(1.694.000)	(1.694.000)	(1.694.000)
B2	Giao thông (số mặt tiếp giáp)	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
	Tỷ lệ (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-	-	-
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...
	Tỷ lệ (%)	100,00%	115,00%	115,00%	115,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		(5.737.600)	(5.737.600)	(5.737.600)
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)		36.568.400	36.568.400	36.568.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)				36.568.400
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.2 **Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	Tài sản so sánh 168	Tài sản so sánh 169
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 12m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100,00%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		(1.694.000)	(1.694.000)	(1.694.000)
B2	Giao thông (số mặt tiếp giáp)	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền

	Tỷ lệ (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-	-	-
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-	-	-
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**42.306.000**	**42.306.000**	**42.306.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)				**42.306.000**
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.3 Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100,00%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-1.694.000	-1.694.000	-1.694.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**47.568.400**	**47.568.400**	**47.568.400**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)			**47.568.400**	
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.4 **Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-1.694.000	-1.694.000	-1.694.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**53.306.000**	**53.306.000**	**53.306.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**53.306.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.5 **Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 14m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0

B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**55.000.000**	**55.000.000**	**55.000.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**55.000.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.6 Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 14m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 3 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	75,0%	75,0%	75,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		33,33%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		14.665.200	14.665.200	14.665.200
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**58.665.200**	**58.665.200**	**58.665.200**

	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**58.665.200**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.7 Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	90,00%	90,00%	90,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		4.888.400	4.888.400	4.888.400
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**59.888.400**	**59.888.400**	**59.888.400**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**59.888.400**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.8 Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	90,00%	90,00%	90,00%

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		4.888.400	4.888.400	4.888.400
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 3 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	75,0%	75,0%	75,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		33,33%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		14.665.200	14.665.200	14.665.200
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sôn g/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**63.553.600**	**63.553.600**	**63.553.600**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**63.553.600**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

I.9 Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 22m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		8.382.000	8.382.000	8.382.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 3 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	75,0%	75,0%	75,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		33,33%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		14.665.200	14.665.200	14.665.200
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sôn g/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0

C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)		67.047.200	67.047.200	67.047.200
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		67.047.200		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.1 **Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	Tài sản so sánh 168	Tài sản so sánh 169
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 12m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-1.694.000	-1.694.000	-1.694.000
B2	Giao thông (số mặt tiếp giáp)	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)		36.568.400	36.568.400	36.568.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		36.568.400		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.2 **Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	Tài sản so sánh 168	Tài sản so sánh 169
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				

B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-1.694.000	-1.694.000	-1.694.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**42.306.000**	**42.306.000**	**42.306.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**42.306.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.3 **Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-1.694.000	-1.694.000	-1.694.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**47.568.400**	**47.568.400**	**47.568.400**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**47.568.400**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.4 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	104,00%	104,00%	104,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-3,85%	-3,85%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-1.694.000	-1.694.000	-1.694.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**53.306.000**	**53.306.000**	**53.306.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**53.306.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.5 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				

B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 14m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**38.262.400**	**38.262.400**	**38.262.400**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**38.262.400**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.6 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 14m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**44.000.000**	**44.000.000**	**44.000.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**44.000.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.7 **Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 14m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**49.262.400**	**49.262.400**	**49.262.400**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**49.262.400**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.8 **Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				

B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 14m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**55.000.000**	**55.000.000**	**55.000.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**55.000.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.9 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 15m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		897.600	897.600	897.600
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**44.897.600**	**44.897.600**	**44.897.600**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**44.897.600**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.10 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	90,00%	90,00%	90,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		4.888.400	4.888.400	4.888.400
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**43.150.800**	**43.150.800**	**43.150.800**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**43.150.800**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.11 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				

B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	90,00%	90,00%	90,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		4.888.400	4.888.400	4.888.400
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**48.888.400**	**48.888.400**	**48.888.400**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**48.888.400**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.12 **Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	90,00%	90,00%	90,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		4.888.400	4.888.400	4.888.400
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**54.150.800**	**54.150.800**	**54.150.800**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**54.150.800**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.13 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	90,00%	90,00%	90,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		11,11%	11,11%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		4.888.400	4.888.400	4.888.400
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**59.888.400**	**59.888.400**	**59.888.400**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**59.888.400**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.14 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				

B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 22m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		8.382.000	8.382.000	8.382.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sôn g/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**52.382.000**	**52.382.000**	**52.382.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**52.382.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

II.15 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 167	**Tài sản so sánh 168**	**Tài sản so sánh 169**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 22m**	**14m**	**14m**	**14m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		8.382.000	8.382.000	8.382.000
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sôn g/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**63.382.000**	**63.382.000**	**63.382.000**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**63.382.000**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

III.1 **Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**34.279.941**	**40.472.884**	**41.742.704**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**38.831.843**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-11,72%*	*4,23%*	*7,50%*

III.2 **Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**

	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**41.367.219**	**47.473.535**	**48.962.997**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**45.934.584**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-9,94%*	*3,35%*	*6,59%*

III.3 **Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**40.973.705**	**50.388.820**	**51.969.748**

	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**47.777.424**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-14,24%*	*5,47%*	*8,77%*

III.4 Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**48.060.983**	**57.389.471**	**59.190.041**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**54.880.165**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-12,43%*	*4,57%*	*7,85%*

III.5 Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.649.442	7.555.943	7.793.008
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**41.110.230**	**47.219.687**	**48.701.185**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**45.677.034**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-10,00%*	*3,38%*	*6,62%*

III.6 **Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.649.442	7.555.943	7.793.008
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**47.803.994**	**57.135.623**	**58.928.229**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**54.622.615**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-12,48%*	*4,60%*	*7,88%*

III.7 **Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	Tài sản so sánh 16	Tài sản so sánh 4
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 22m	11m-11m	11m	11m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		10.038.638	9.915.936	10.227.044
B2	Giao thông (số mặt tiếp giáp)	Căn 1 mặt tiền	Căn 2 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)		43.499.426	49.579.680	51.135.221
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		48.071.442		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-9,51%*	*3,14%*	*6,37%*

III.8 **Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	Tài sản so sánh 16	Tài sản so sánh 4
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 22m	11m-11m	11m	11m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		10.038.638	9.915.936	10.227.044
B2	Giao thông (số mặt tiếp giáp)	Căn 2 mặt tiền	Căn 2 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Bình thường	Bình thường	Bình thường

	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**50.193.190**	**59.495.616**	**61.362.265**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**57.017.024**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-11,97%*	*4,35%*	*7,62%*

III.9 Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 22m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		10.038.638	9.915.936	10.227.044
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**57.280.468**	**66.496.267**	**68.582.558**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**64.119.764**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-10,67%*	*3,71%*	*6,96%*

III.10 Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 138	**Tài sản so sánh 139**	**Tài sản so sánh 140**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		60.975.294	60.975.294	60.975.294

B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 60m**	**60m**	**60m**	**60m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	80,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		15.243.824	15.243.824	15.243.824
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-7.951.178	-7.951.178	-7.951.178
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**68.267.940**	**68.267.940**	**68.267.940**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**68.267.940**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

III.11 **Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 138	**Tài sản so sánh 139**	**Tài sản so sánh 140**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		60.975.294	60.975.294	60.975.294
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 60m**	**60m**	**60m**	**60m**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,00%	100,00%	100,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 3 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	75,0%	75,0%	75,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		33,33%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		20.323.065	20.323.065	20.323.065
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**
	Tỷ lệ (%)	100%	115%	115%	115%

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-13,04%	-13,04%	-13,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-7.951.178	-7.951.178	-7.951.178
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**73.347.181**	**73.347.181**	**73.347.181**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**73.347.181**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*

IV.1 **Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**34.279.941**	**40.472.884**	**41.742.704**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**38.831.843**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-11,72%*	*4,23%*	*7,50%*

IV.2 **Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				

B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**41.367.219**	**47.473.535**	**48.962.997**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**45.934.584**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-9,94%*	*3,35%*	*6,59%*

IV.3 **Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 12m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0

C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)		40.973.705	50.388.820	51.969.748
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		47.777.424		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-14,24%*	*5,47%*	*8,77%*

IV.4 Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	Tài sản so sánh 16	Tài sản so sánh 4
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 12m	11m-11m	11m	11m
	Tỷ lệ (%)	100%	98,00%	98,00%	98,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		2,04%	2,04%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		819.153	809.140	834.527
B2	Giao thông (số mặt tiếp giáp)	Căn 2 mặt tiền	Căn 2 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền	Căn 1 mặt tiền
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	Địa điểm đặc thù	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)		48.060.983	57.389.471	59.190.041
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		54.880.165		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-12,43%*	*4,57%*	*7,85%*

IV.5 Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	Tài sản so sánh 16	Tài sản so sánh 4
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	*Điều chỉnh các yếu tố so sánh*				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 15m	11m-11m	11m	11m

	Tỷ lệ (%)	100%	92,00%	92,00%	92,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		3.493.446	3.450.746	3.559.011
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**44.041.512**	**50.115.141**	**51.687.481**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**48.614.711**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-9,41%*	*3,09%*	*6,32%*

IV.6 Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 15m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	92,00%	92,00%	92,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		8,70%	8,70%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		3.493.446	3.450.746	3.559.011
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293

C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**50.735.276**	**60.031.077**	**61.914.525**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**57.560.293**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-11,86%*	*4,29%*	*7,56%*

IV.7 **Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.649.442	7.555.943	7.793.008
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**41.110.230**	**47.219.687**	**48.701.185**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**45.677.034**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-10,00%*	*3,38%*	*6,62%*

IV.8 **Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...**

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%

	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.649.442	7.555.943	7.793.008
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	120,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		-6.693.764	0	0
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**48.197.508**	**54.220.338**	**55.921.478**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**52.779.775**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-8,68%*	*2,73%*	*5,95%*

IV.9 Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.649.442	7.555.943	7.793.008
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	100,0%	80,0%	80,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	9.915.936	10.227.044
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		0	0	0
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**47.803.994**	**57.135.623**	**58.928.229**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**54.622.615**		

	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-12,48%*	*4,60%*	*7,88%*

IV.10 Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 18	**Tài sản so sánh 16**	**Tài sản so sánh 4**
A	**Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m²)**		40.154.552	39.663.744	40.908.177
B	***Điều chỉnh các yếu tố so sánh***				
B1	**Giao thông (độ rộng đường)**	**Đường 19m**	**11m-11m**	**11m**	**11m**
	Tỷ lệ (%)	100%	84,00%	84,00%	84,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		19,05%	19,05%	19,05%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.649.442	7.555.943	7.793.008
B2	**Giao thông (số mặt tiếp giáp)**	**Căn 3 mặt tiền**	**Căn 2 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**	**Căn 1 mặt tiền**
	Tỷ lệ (%)	100%	95,0%	75,0%	75,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		5,26%	33,33%	33,33%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		2.112.129	13.219.926	13.634.695
B3	**Địa điểm đặc thù**	**Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...**	**Bình thường**	**Bình thường**	**Bình thường**
	Tỷ lệ (%)	100%	85%	85%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m²)		7.087.278	7.000.651	7.220.293
C	**Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)**		**57.003.401**	**67.440.264**	**69.556.173**
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m²)		**64.666.613**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		*-11,85%*	*4,29%*	*7,56%*

9.6.6. Bảng tổng hợp kết quả thấp tầng:

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m2)
I.	**Biệt thự đơn lập**					
1	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	36.568.400
2	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	42.306.000
3	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	47.568.400
4	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	53.306.000
5	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	55.000.000
6	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	58.665.200
7	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	59.888.400
8	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 19m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	63.553.600
9	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	67.047.200

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m2)
II.	**Biệt thự song lập**					
1	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	36.568.400
2	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	42.306.000
3	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	47.568.400
4	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	53.306.000
5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	38.262.400
6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	44.000.000
7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	49.262.400
8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	55.000.000
9	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	44.897.600
10	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	43.150.800
11	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	48.888.400

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m2)
12	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	54.150.800
13	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	59.888.400
14	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	52.382.000
15	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	63.382.000
III.	**Nhà liên kế phố**					
1	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	38.831.843
2	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	45.934.584
3	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	47.777.424
4	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế phố	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	54.880.165
5	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	45.677.034
6	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	54.622.615
7	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	48.071.442
8	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	57.017.024

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m2)
9	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	64.119.764
10	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	68.267.940
11	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	73.347.181
IV.	**Nhà liên kế sân vườn**					
1	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	38.831.843
2	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	45.934.584
3	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	47.777.424
4	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	54.880.165
5	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	48.614.711
6	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	57.560.293
7	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	45.677.034
8	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	52.779.775

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộngđường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m2)
9	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	54.622.615
10	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Nhà liên kế sân vườn	Đường 19m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	64.666.613

9.7. Thông tin giá chuyển nhượng căn hộ chung cư

9.7.1. Thu thập thông tin giao dịch chuyển nhượng căn hộ chung cư

Qua khảo sát và thu thập thông tin từ các hợp đồng giao dịch chuyển nhượng đối với căn hộ chung cư, theo bảng tổng hợp sau:

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
1	Chung cư	Căn hộ chung cư số A6-3, tầng 6	Chung cư Thanh Bình-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	66,1	1.200.000.000	24/03/2025	18.154.312	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
2	Chung cư	Căn hộ chung cư số A8-6, tầng 8	Chung cư Thanh Bình-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	80,46	1.700.000.000	10/03/2025	21.128.511	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
3	Chung cư	Căn hộ chung cư số B2-9, tầng 2	Chung cư Thanh Bình-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	79,6	1.700.000.000	13/03/2024	21.356.784	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
4	Chung cư	Căn hộ chung cư số B9-5, tầng 9	Chung cư Thanh Bình-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	79,6	1.730.000.000	29/01/2024	21.733.668	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
5	Chung cư	Căn hộ chung cư số B4-8, tầng 4	Chung cư Thanh Bình-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	66,82	1.220.000.000	31/07/2024	18.258.007	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
6	Chung cư	Căn hộ chung cư số A4-10, tầng 4	Chung cư Thanh Bình-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	73,3	1.000.000.000	20/07/2023	13.642.565	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
7	Chung cư	Căn hộ chung cư số A9-10, tầng 9	Chung cư Thanh Bình-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	79,6	800.000.000	09/08/2023	10.050.251	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
8	Chung cư	Căn hộ chung cư số A1-4, tầng 1	Chung cư Thanh Bình- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	80,46	1.510.000.000	05/03/2025	18.767.089	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
9	Chung cư	Căn hộ chung cư số 408, tầng 4	Chung cư A2- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,78	300.000.000	18/04/2025	4.855.940	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
10	Chung cư	Căn hộ chung cư số 307, tầng 3	Chung cư A1- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	69,17	560.000.000	03/08/2023	8.095.995	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
11	Chung cư	Căn hộ chung cư số 1008/A4, tầng 10	Chung cư A4- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	70,39	700.000.000	28/04/2025	9.944.594	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
12	Chung cư	Căn hộ chung cư số 508, tầng 5	Chung cư A4- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	79,24	800.000.000	20/02/2025	10.095.911	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
13	Chung cư	Căn hộ chung cư số 112, tầng 1	Chung cư A2- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	24,96	500.000.000	03/12/2024	20.032.051	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
14	Chung cư	Căn hộ chung cư số 604, tầng 6	Chung cư A1- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	60,84	520.000.000	16/07/2024	8.547.009	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
15	Chung cư	Căn hộ chung cư số 211, tầng 2	Chung cư A1- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	64,24	650.000.000	08/11/2024	10.118.306	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
16	Chung cư	Căn hộ chung cư số 607, tầng 6	Chung cư A1- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	69,17	400.000.000	05/08/2023	5.782.854	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
17	Chung cư	14-03	Chung cư Amber Court- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	1.000.000.000	12/07/2024	10.638.298	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
18	Chung cư	16-05	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	800.000.000	04/04/2023	8.510.638	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
19	Chung cư	05-03	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	1.500.000.000	04/07/2023	15.957.447	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
20	Chung cư	06-02	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	107	800.000.000	12/09/2023	7.476.636	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
21	Chung cư	Căn hộ chung cư số 11-03, tầng 11	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	1.200.000.000	09/05/2025	12.765.957	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
22	Chung cư	Căn hộ chung cư số 14-05, tầng 14	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	780.000.000	11/04/2025	8.297.872	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
23	Chung cư	Căn hộ chung cư số 11-02, tầng 11	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	107	1.000.000.000	09/10/2024	9.345.794	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
24	Chung cư	Căn hộ chung cư số 06-03, tầng 6	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	1.200.000.000	26/07/2024	12.765.957	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
25	Chung cư	Căn hộ chung cư số 12-06, tầng 12	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	1.500.000.000	09/01/2024	15.957.447	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
26	Chung cư	Căn hộ chung cư số 03-02, tầng 3	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	142	3.000.000.000	04/03/2024	21.126.761	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
27	Chung cư	Căn hộ chung cư số 09-03, tầng 9	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	800.000.000	22/04/2024	8.510.638	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
28	Chung cư	Căn hộ chung cư số 11-04, tầng 11	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	1.500.000.000	13/12/2023	15.957.447	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
29	Chung cư	Căn hộ chung cư số 04-03, tầng 4	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	2.600.000.000	08/03/2025	27.659.574	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
30	Chung cư	12-01	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	107	3.150.000.000	23/06/2025	29.439.252	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Lựa chọn
31	Chung cư	14-01	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	107	1.200.000.000	28/02/2025	11.214.953	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
32	Chung cư	06-01	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	107	1.000.000.000	18/10/2024	9.345.794	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
33	Chung cư	12-07	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	107	1.000.000.000	19/04/2024	9.345.794	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
34	Chung cư	07-08	Chung cư Amber Court- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	107	1.000.000.000	05/05/2025	9.345.794	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
35	Chung cư	09-05	Chung cư Amber Court- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94	1.600.000.000	02/04/2025	17.021.277	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
36	Chung cư	A.12.16	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	62,03	900.000.000	10/12/2024	14.509.108	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
37	Chung cư	A.15.17	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	82,21	1.479.000.000	12/12/2023	17.990.512	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
38	Chung cư	A.7.09	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	121,04	1.200.000.000	05/06/2023	9.914.078	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
39	Chung cư	A.10.17	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	81,86	800.000.000	31/03/2023	9.772.783	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
40	Chung cư	A.10.9	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	82,21	1.700.000.000	06/11/2023	20.678.750	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
41	Chung cư	A.12A.08	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,91	730.000.000	31/08/2023	11.791.310	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
42	Chung cư	A.7.11	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	90,63	1.400.000.000	19/09/2023	15.447.424	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
43	Chung cư	A.12.5	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	59,28	400.000.000	06/10/2023	6.747.638	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
44	Chung cư	A.16.17	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	82,21	1.700.000.000	06/11/2023	20.678.750	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
45	Chung cư	A.18.06	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	53,8	500.000.000	19/10/2023	9.293.680	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
46	Chung cư	A.16.06	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	53,37	600.000.000	19/10/2023	11.242.271	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
47	Chung cư	A.12A.07	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,91	900.000.000	29/08/2024	14.537.231	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
48	Chung cư	A.18.08	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	62,1	1.020.000.000	23/05/2024	16.425.121	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
49	Chung cư	A.16.10	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	68,88	1.100.000.000	04/04/2024	15.969.803	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
50	Chung cư	A.10.12A	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	95,25	1.500.000.000	16/09/2024	15.748.031	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
51	Chung cư	A.9.08	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,55	910.000.000	24/04/2024	14.784.728	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
52	Chung cư	A.9.03	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	52,74	1.400.000.000	19/01/2024	26.545.317	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Lựa chọn
53	Chung cư	A.11.07	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,55	1.000.000.000	09/04/2024	16.246.954	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
54	Chung cư	A.16.08	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,91	700.000.000	18/01/2024	11.306.736	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
55	Chung cư	A.12A.17	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	82,21	800.000.000	01/08/2024	9.731.176	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
56	Chung cư	A.12.08	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,55	1.000.000.000	19/04/2024	16.246.954	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
57	Chung cư	A.8.19	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	80,2	800.000.000	09/08/2024	9.975.062	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
58	Chung cư	A.12A.14	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	95,77	1.000.000.000	25/12/2024	10.441.683	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
59	Chung cư	A.10.08	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,55	700.000.000	14/05/2025	11.372.868	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
60	Chung cư	A.12.01	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	68,68	760.000.000	18/04/2025	11.065.812	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
61	Chung cư	Sky Villa A.07	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	592,99	9.200.000.000	07/02/2025	15.514.596	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
62	Chung cư	Sky Villa A.01	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	516,5	9.297.360.000	21/04/2025	18.000.697	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
63	Chung cư	Sky Villa A.02	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	504,4	9.078.840.000	21/04/2025	17.999.286	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
64	Chung cư	Sky Villa A.06	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	473,63	7.104.450.000	11/02/2025	15.000.000	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
65	Chung cư	Sky Villa A.05	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	470,4	6.586.000.000	13/06/2025	14.000.850	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
66	Chung cư	A.15.02	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	59,44	800.000.000	26/03/2025	13.458.950	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
67	Chung cư	A.14.08	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,91	1.000.000.000	11/04/2025	16.152.479	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
68	Chung cư	A.8.14	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	95,25	1.500.000.000	27/06/2025	15.748.031	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
69	Chung cư	A.8.09	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	68,49	2.220.000.000	26/03/2025	32.413.491	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
70	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.17.09, tầng 17	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	69,03	800.000.000	22/06/2024	11.589.164	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
71	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.8.08, tầng 8	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,55	1.200.000.000	27/03/2025	19.496.344	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
72	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.11.08, tầng 11	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	61,55	1.000.000.000	11/03/2025	16.246.954	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
73	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.17.05, tầng 17	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	59,58	650.000.000	02/05/2024	10.909.701	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
74	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.9.04, tầng 9	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	65,31	650.000.000	04/01/2024	9.952.534	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
75	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.9.18, tầng 9	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	82,35	2.520.000.000	10/04/2025	30.601.093	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Lựa chọn
76	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.12A.09, tầng 12	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	68,88	2.000.000.000	25/09/2024	29.036.005	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Lựa chọn
77	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.18.05, tầng 18	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	59,58	1.000.000.000	16/01/2024	16.784.156	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
78	Chung cư	A1.04.10	Chung cư Sơn An Plaza	63	750.092.800	30/11/2023	11.906.235	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
79	Chung cư	A1.04.11	Chung cư Sơn An Plaza	64	794.102.400	04/10/2023	12.407.850	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
80	Chung cư	A2.21.04	Chung cư Sơn An Plaza	60,5	998.250.000	21/12/2024	16.500.000	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
81	Chung cư	A2.21.02	Chung cư Sơn An Plaza	131	2.377.650.000	15/08/2024	18.150.000	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
82	Chung cư	A1.21.07	Chung cư Sơn An Plaza	131	2.377.650.000	17/11/2024	18.150.000	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
83	Chung cư	A2.21.08	Chung cư Sơn An Plaza	60,5	1.098.075.000	31/03/2025	18.150.000	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
84	Chung cư	A1.12.08	Chung cư Sơn An Plaza	70	735.000.000	10/03/2025	10.500.000	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
85	Chung cư	A07-CT1	Chung cư Sơn An Plaza	60,5	1.331.000.000	30/06/2025	22.000.000	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
86	Chung cư	B2.1	Chung cư Cường Thuận CT1	55,65	500.000.000	27/02/2024	8.984.726	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
87	Chung cư	A2.2	Chung cư Cường Thuận CT1	55,65	800.000.000	10/05/2024	14.375.562	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
88	Chung cư	B2.3	Chung cư Cường Thuận CT1	55,65	1.450.000.000	18/05/2024	26.055.705	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Lựa chọn
89	Chung cư	B2.1	Chung cư Cường Thuận CT1	55,65	800.000.000	12/09/2024	14.375.562	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
90	Chung cư	A2.4	Chung cư Cường Thuận CT1	55,65	800.000.000	17/06/2024	14.375.562	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
91	Chung cư	B2.1	Chung cư Cường Thuận CT1	55,65	800.000.000	18/06/2024	14.375.562	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
92	Chung cư	A2.1	Chung cư Cường Thuận CT1	55,7	1.300.000.000	07/06/2025	23.339.318	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp
93	Chung cư	A.10.12A	Chung cư Cường Thuận CT1	95,25	1.500.000.000	16/09/2024	15.748.031	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Hợp đồng	Lựa chọn các thông tin làm mặt bằng chung
94	Chung cư	A.9.08	Chung cư Cường Thuận CT1	61,55	910.000.000	24/04/2024	14.784.728	Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư	Không lựa chọn do giá không phù hợp

9.7.2. Xác định giá bằng chung:

STT	Loại hình	Vị trí	Địa chỉ	Diện tích (m2)	Gía đất chuyển nhượng (đồng)	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá (đồng/m2)	Mức chênh lệch
29	Chung cư	Căn hộ chung cư số 04-03, tầng 4	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94,00	2.600.000.000	08/03/2025	27.659.574	(1.058.957)
52	Chung cư	A.9.03	Toà nhà The Pegasus Plaza-Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	52,74	1.400.000.000	19/01/2024	26.545.317	(2.173.214)
69	Chung cư	A.8.09	Toà nhà The Pegasus Plaza-Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	68,49	2.220.000.000	26/03/2025	32.413.491	3.694.960
75	Chung cư	Căn hộ chung cư số	Toà nhà The Pegasus Plaza-Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu,	82,35	2.520.000.000	10/04/2025	30.601.093	1.882.562

		A.9.18, tầng 9	Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai					
76	Chung cư	Căn hộ chung cư số A.12A.09, tầng 12	Toà nhà The Pegasus Plaza-Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	68,88	2.000.000.000	25/09/2024	29.036.005	317.474
88	Chung cư	B2.3	Chung cư Cường Thuận CT1	55,65	1.450.000.000	18/05/2024	26.055.705	(2.662.826)
	Theo thông tin thu thập các hợp đồng giao dịch được trích lục tại Văn phòng Đăng ký đất đai, Đơn vị tư vấn xác định giá mặt bằng chung 1m2 quyền sử dụng đất Chung cư là 28.718.531 đồng/m².							

9.7.3. Xác định tài sản so sánh

– Căn cứ theo điểm a, b, khoản 2, Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định:

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

....

Trên cơ sở thông tin thu thập được để xác định giá mặt bằng chung; giá mặt bằng chung là bình quân số học của các giá đất thu thập được. Tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn thông tin giá đất theo thứ tự ưu tiên đối với thông tin gần giá mặt bằng chung".

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

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

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

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

Trường hợp có nhiều nguồn thông tin khác nhau phát sinh tại cùng thời điểm thì ưu tiên lựa chọn nguồn thông tin theo thứ tự như sau: cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá; Văn phòng Đăng ký đất đai; cơ quan thuế; đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu giá tài sản; sàn giao dịch bất động sản, doanh nghiệp bất động sản; thông tin thu thập qua điều tra, khảo sát; trường hợp thông tin được hình thành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được lựa chọn thông tin phù hợp tình hình thực tế về giá đất tại địa phương mà không căn cứ vào thứ tự ưu tiên nêu tại điểm này;"

– Trên cơ sở các thông tin thu thập, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn thông tin thửa đất so sánh theo thứ tự ưu tiên theo thứ tự là các thửa đất có gần với mặt bằng chung, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Mức chênh lệch	Địa điểm	Diện tích (m2)	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (thời điểm ký hđ)	Giá chuyển nhượng, trúng đấu giá chưa bao gồm VAT (đồng)	Đơn giá chuyển nhượng, trúng đấu giá chưa bao gồm VAT (đồng/m2)	Tài sản lựa chọn
1	Các Thửa đất so sánh có mức giá gần nhất với mức giá mặt bằng chung	317.474	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	68,88	25/9/2024	2.000.000.000	29.036.005	Tài sản so sánh 76

2	Các Thửa đất so sánh có mức giá gần nhất với mức giá mặt bằng chung	1.058.957	Chung cư Amber Court- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	94,00	8/3/2025	2.600.000.000	27.659.574	Tài sản so sánh 29
3	Các Thửa đất so sánh có mức giá gần nhất với mức giá mặt bằng chung	1.882.562	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	82,35	10/4/2025	2.520.000.000	30.601.093	Tài sản so sánh 75

9.7.4. Bảng điều chỉnh

Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Tài sản so sánh 76	Tài sản so sánh 29	Tài sản so sánh 75
Loại hình		Chung cư	Chung cư	Chung cư
Vị trí, địa điểm				
Vị trí	Các thửa đất thuộc Khu đô thị thành phố Aqua	Căn hộ chung cư số A.12A.09, tầng 12	Căn hộ chung cư số 04-03, tầng 4	Căn hộ chung cư số A.9.18, tầng 9
Địa điểm	xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa (nay là Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	Chung cư Amber Court- Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	Toà nhà The Pegasus Plaza- Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai
Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (thời điểm ký hđ)		25/9/2024	8/3/2025	10/4/2025
Diện tích (m2)		68,88	94,00	82,35
Điều kiện thoát nước, cấp điện	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
Đơn Giá đất chuyển nhượng, trúng đấu giá chưa bao gồm VAT (đồng/m2)		29.036.005,00	27.659.574	30.601.093

Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản định giá với tài sản so sánh

Phương thức điều chỉnh:

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

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh, cụ thể như sau:

Việc điều chỉnh theo các yếu tố so sánh và xác định mức giá ước tính của thửa đất so sánh được thể hiện tại bảng điều chỉnh sau đây

Stt	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 76	**Tài sản so sánh 29**	**Tài sản so sánh 75**
A	Giá mua bán căn hộ chung cư (Giá trước điều chỉnh) (đồng)		29.036.005,00	27.659.574	30.601.093
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Vị trí: Chênh lệch tại các tuyến đường	xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa (nay là Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)	Toà nhà The Pegasus Plaza-Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	Chung cư Amber Court-Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai	Toà nhà The Pegasus Plaza-Khối nhà A, đường Võ Thị Sáu, Phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai
		Hương lộ 2	Đường Võ Thị Sáu	Đường nội bộ KDC, cách đường Võ Thị Sáu 400m	Đường Võ Thị Sáu
	Giá đất theo Bảng giá đất	5.000.000	33.000.000	14.000.000	33.000.000
			660,00%	280,00%	660,00%
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*130%*	*130%*	*130%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-23,08%	-23,08%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		*- 6.701.510,00*	*- 6.383.830,00*	*- 7.062.732,00*
B2	Vị trí, địa điểm:	Đối diện Sông Đồng Nai, các trung tâm thương mại,...	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		*5.124.855,00*	*4.881.915,00*	*5.401.093,00*
B3	Các yếu tố quy hoạch xây dựng	Nằm trong Khu đại đô thị đầy đủ tiện ích, hạ tầng cao cấp, có mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ cây xanh cao	Bình thường	Bình thường	Bình thường
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*85%*	*85%*	*85%*
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		17,65%	17,65%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		*5.124.855,00*	*4.881.915,00*	*5.401.093,00*

C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²)		*32.584.205,00*	*31.039.574,00*	*34.340.547,00*
D	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m2)		**32.654.775**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình của mức giá chỉ dẫn		-0,22%	-4,95%	5,16%

9.7.5.

9.8. Thông tin giá thuê TMDV

Đơn vị tư vấn thu thập được các hợp đồng cho thuê cụ thể như sau:

STT	TTTM	Vị trí	Diện tích cho thuê (m2)	Vị trí thuê	Số hợp đồng	Thời hạn thuê	Đơn giá thuê không bao gồm phí dịch vụ tại thời điểm định giá (không bao gồm VAT, không bao gồm phí quảng cáo, phí dịch vụ) (đồng/m2/tháng)
1	Lotte Mart Đồng Nai	QL 1A, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long Bình, thành phố Đồng Nai)	257,00	Tầng 5, 5F-11	009-TEN/DNI-PZH/2023	Từ 15/01/2023 đến 31/03/2027	397.210,00
2	CO.OP MART Biên Hòa	121 Phạm Văn Thuận, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai)	131,00	Lầu 1, L1-12	08/2022/HĐTM B/BH	Từ 30/12/2022 đến 30/11/2027	419.475
3	TTTM Vincom Plaza Biên Hòa	1096 Phạm Văn Thuận, phường Tân Mai, thành phố Biên Hòa (nay là phường Tân Hiệp, Thành phố Đồng Nai)	-/-	-/-	Thông báo số 225/2025/CV-VCR		410.209

Điều chỉnh sự khác biệt giữa tài sản định giá với tài sản so sánh

Phương thức điều chỉnh:

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

a) Lấy các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất cần định giá làm chuẩn để điều chỉnh giá của thửa đất so sánh;

b) Trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm giảm giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh tăng mức giá đất của thửa đất so sánh (cộng) theo yếu tố đó; trường hợp có yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh theo hướng làm tăng giá đất so với thửa đất cần định giá thì điều chỉnh giảm mức giá đất của thửa đất so sánh (trừ) theo yếu tố đó;

c) Trường hợp các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất của thửa đất so sánh giống với thửa đất cần định giá thì giữ nguyên mức giá của thửa đất so sánh.

Điều chỉnh theo tỷ lệ phần trăm: áp dụng đối với chênh lệch các yếu tố so sánh, cụ thể như sau:

Việc điều chỉnh theo các yếu tố so sánh và xác định mức giá ước tính của thửa đất so sánh được thể hiện tại bảng điều chỉnh sau đây

Stt	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Thửa đất so sánh 1	Thửa đất so sánh 2	Thửa đất so sánh 3
A	Giá thuê (đồng/m2/tháng)		397.210,00	419.475	410.209
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Vị trí, địa điểm	xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa (nay là Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai)	Lotte Mart Đồng Nai	CO.OPMART Biên Hòa	TTTM Vincom Plaza Biên Hòa
		Hương lộ 2	Xa lộ Hà Nội (đoạn từ cầu Sập đến vòng xoay Tam Hiệp)	Phạm Văn Thuận	Phạm Văn Thuận
	Giá đất theo Bảng giá đất	3.500.000	21.700.000	24.500.000	24.500.000
			620,00%	700,00%	700,00%
	Tỷ lệ (%)	*100%*	*130%*	*130%*	*130%*
			-23,08%	-23,08%	-23,08%

	Tỷ lệ điều chỉnh (%)				
	Mức điều chỉnh (đồng/m2/tháng)		*- 91.676,00*	*- 96.815,00*	*- 94.676,00*
C	Giá thuê đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m²/tháng)		*305.534,00*	*322.660,00*	*315.533,00*
D	Giá thuê đất của khu đất cần định giá (đồng/m2/tháng)		**314.576**		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình của mức giá chỉ dẫn		-2,87%	2,57%	0,30%

9.9. Thông tin về mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê TMDV.

- Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025 tại điều 1: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định như sau:

"...

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, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi 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 hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

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.

Việc lựa chọn mức biến động quy định tại điểm này do tổ chức thực hiện định giá đất đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định;

..."

– Đơn vị tư vấn thu thập được chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng tỉnh Đồng Nai 03 năm liền kề trước thời điểm định giá (năm 2025) căn cứ Công văn số 104/CV-TKT ngày 17/06/2026 của cục Thống kê thành phố Đồng Nai, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Tỷ số giá tiêu dùng (Đồng Nai cũ)	Ghi chú
1	Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2022	102,29	Công văn số 104/CV-TKT ngày 17/06/2026 của cục Thống kê thành phố Đồng Nai
2	Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2023	101,29	
3	Chỉ số giá nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng năm 2024	103,69	
	Mức độ biến động bình quân	**102,42**	
	Tỷ lệ tăng giá hàng năm (%/năm)	**2,42%**	

– Đơn vị tư vấn đề xuất mức biến động giá chuyển nhượng, giá thuê TMDV bình quân 1 năm là: **2,42%/năm.**

9.10. Chi phí xây dựng:

– Tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Điều 6, Điều 8 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

" Điều 6. Phương pháp thặng dư

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

+ *Chi phí xây dựng công trình chung cư;*

+ *Chi phí xây dựng các công trình, Hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;*
+ *Chi phí xây dựng các công trình, Hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;*
+ *Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);*
+ *Chi phí quản lý dự án;*
+ *Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;*
+ *Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án...".*

- Chi phí xây dựng: Căn cứ Nghị định Số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 15/08/2025 tại điều 1: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất quy định như sau: việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên:

"...

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

Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định và chủ đầu tư phê duyệt 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.

Dự toán xây dựng được thẩm định, thẩm tra quy định tại điểm này được phép xác định chậm nhất đến thời điểm tổ chức phiên họp đầu tiên của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể;

c) Trường hợp chưa có các căn cứ quy định tại điểm b khoản này thì tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định cho từng dự án.

...".

- Đơn vị tư vấn đã tiến hành thu thập hồ sơ tài liệu tuy nhiên không có dự toán xây dựng đã được phê duyệt theo quy định do đó đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ xây dựng công bố, cụ thể căn cứ theo Quyết định số 409/QĐ - BXD ngày 11/04/2024 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 là:

STT	Nội dung	Đơn giá theo Suất vốn đầu tư (đã bao gồm VAT) (đồng/ha)	Đơn giá theo Suất vốn đầu tư (đã bao gồm VAT) (đồng/m2)	Đơn giá theo Suất vốn đầu tư (chưa bao gồm VAT) (đồng/m2)	Hệ số vùng	Đơn giá suất vốn đầu tư tại địa bàn tỉnh Đồng Nai (chưa bao gồm VAT) (đồng/m2)	Ghi chú
1	Suất vốn đầu tư	8.549.000.000	854.900	777.182	1,0600	823.813	Khu đô thị có quy mô dưới 20ha
2	Suất vốn đầu tư	8.198.000.000	819.800	745.273	1,0600	789.989	Khu đô thị có quy mô từ 20ha đến 50ha
3	Suất vốn đầu tư	7.862.000.000	786.200	714.727	1,0600	757.611	Khu đô thị có quy mô từ 50ha đến 100ha
4	Suất vốn đầu tư	7.539.000.000	753.900	685.364	1,0600	726.486	Khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha
5	Chi phí xây dựng	6.972.000.000	697.200	633.818	1,0590	671.213	Khu đô thị có quy mô dưới 20ha
6	Chi phí xây dựng	6.680.000.000	668.000	607.273	1,0590	643.102	Khu đô thị có quy mô từ 20ha đến 50ha
7	Chi phí xây dựng	6.401.000.000	640.100	581.909	1,0590	616.242	Khu đô thị có quy mô từ 50ha đến 100ha
8	Chi phí xây dựng	6.133.000.000	613.300	557.545	1,0590	590.440	Khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha
I. SUẤT VỐN ĐẦU TƯ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG							
1	Suất vốn đầu tư		10.425.000	9.477.273	1,048	9.932.182	Công trình chung cư (7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm)

2	Suất vốn đầu tư		10.919.000	9.926.364	1,0480	10.402.829	Công trình chung cư (10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm)
3	Suất vốn đầu tư		14.220.000	12.927.273	1,0480	13.547.782	Công trình chung cư (24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm)
4	Chi phí xây dựng		8.311.000	7.555.455	1,0470	7.910.561	Công trình chung cư (7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm)
5	Chi phí xây dựng		8.884.000	8.076.364	1,0470	8.455.953	Công trình chung cư (10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm)
6	Chi phí xây dựng		10.950.000	9.954.545	1,0470	10.422.409	Công trình chung cư (24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm)
II.SUẤT VỐN ĐẦU TƯ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG- CÔNG TRÌNH ĐA NĂNG							
1	Suất vốn đầu tư		8.193.000	7.448.182	1,062	7.909.969	Công trình đa năng (Số tầng ≤5 không có tầng hầm)
2	Suất vốn đầu tư		10.551.000	9.591.818	1,062	10.186.511	Công trình đa năng (5< Số tầng ≤7 không có tầng hầm)

3	Suất vốn đầu tư		14.810.000	13.463.636	1,062	14.298.381	Công trình đa năng (24< Số tầng ≤30 không có tầng hầm)
4	Chi phí xây dựng		7.097.000	6.451.818	1,066	6.877.638	Công trình đa năng (Số tầng ≤5 không có tầng hầm)
5	Chi phí xây dựng		8.445.000	7.677.273	1,066	8.183.973	Công trình đa năng (5< Số tầng ≤7 không có tầng hầm)
6	Chi phí xây dựng		11.641.000	10.582.727	1,066	11.281.187	Công trình đa năng (24< Số tầng ≤30 không có tầng hầm)

Chỉ số giá xây dựng từ Quý IV/2024 đến thời điểm định giá:

Loại công trình	***Căn cứ theo Quyết định số 324/QĐ-SXD, ngày 25/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai và CV số 451/PVKT-ĐM&GXD, ngày 25/12/2025 của Phân viện Kinh tế xây dựng miền Nam***	***Căn cứ theo Quyết định số 105/QĐ-SXD, ngày 09/04/2025của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai và CV số 145/PVKT-ĐM&GXD, ngày 08/04/2025 của Phân viện Kinh tế xây dựng miền Nam***	**Chỉ số giá của quý I/2025 so với quý IV/2024**
	Chỉ số giá quý IV/2024 so với năm gốc 2020 (%)	**Chỉ số giá quý I/2025 so với năm gốc 2020 (%)**	
Chỉ số giá phần xây dựng công trình (bảng số 1)			
Công trình hạ tầng kỹ thuật	**116,67**	**118,48**	**101,55**
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	*117,82*	*120,25*	*102,06*
Công trình mạng thoát nước	*118,27*	*120,39*	*101,79*

Công trình xử lý nước thải	*113,68*	*115,08*	*101,23*
Công trình đường bê tông xi măng	*117,71*	*119,64*	*101,64*
Công trình đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, nhựa láng nhựa	*115,52*	*116,80*	*101,11*
Công trình cầu bê tông xi măng	*117,00*	*118,72*	*101,47*
Công trình nhà ở	**117,26**	**119,40**	**101,83**
Trụ sở cơ quan, văn phòng	**116,81**	**118,87**	**101,76**
Chỉ số giá phần xây dựng (bảng số 2)			
Công trình hạ tầng kỹ thuật	**117,52**	**119,47**	**101,67**
Công trình hệ thống đường ống cấp nước	*118,20*	*120,76*	*102,17*
Công trình mạng thoát nước	*118,27*	*120,39*	*101,79*
Công trình xử lý nước thải	*118,39*	*120,53*	*101,81*
Công trình đường bê tông xi măng	*117,71*	*119,64*	*101,64*
Công trình đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, nhựa láng nhựa	*115,52*	*116,80*	*101,11*
Công trình cầu bê tông xi măng	*117,00*	*118,72*	*101,47*
Công trình nhà ở	**117,60**	**119,80**	**101,87**
Trụ sở cơ quan, văn phòng	**117,42**	**119,58**	**101,84**

STT	Nội dung	Đơn giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Chỉ số giá của quý I/2025 so với quý IV/2024	Đơn giá tại thời điểm định giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Ghi chú
I	**Hạ tầng kỹ thuật**				
1	Suất vốn đầu tư	823.813,00	101,55	836.582	Khu đô thị có quy mô dưới 20ha
2	Suất vốn đầu tư	789.989,00	101,55	802.234	Khu đô thị có quy mô từ 20ha đến 50ha
3	Suất vốn đầu tư	757.611,00	101,55	769.354	Khu đô thị có quy mô từ 50ha đến 100ha
4	Suất vốn đầu tư	726.486,00	101,55	737.747	Khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha

STT	Nội dung	Đơn giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Chỉ số giá của quý I/2025 so với quý IV/2024	Đơn giá tại thời điểm định giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Ghi chú
5	Chi phí xây dựng	671.213,00	101,67	682.422	Khu đô thị có quy mô dưới 20ha
6	Chi phí xây dựng	643.102,00	101,67	653.842	Khu đô thị có quy mô từ 20ha đến 50ha
7	Chi phí xây dựng	616.242,00	101,67	626.533	Khu đô thị có quy mô từ 50ha đến 100ha
8	Chi phí xây dựng	590.440,00	101,67	600.300	Khu đô thị có quy mô từ 100ha đến 200ha
II	**Công trình chung cư**				
1	Suất vốn đầu tư	9.932.182	101,83	10.113.941	Công trình chung cư (7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm)
2	Suất vốn đầu tư	10.402.829	101,83	10.593.201	Công trình chung cư (10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm)
3	Suất vốn đầu tư	13.547.782	101,83	13.795.706	Công trình chung cư (24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm)
4	Chi phí xây dựng	7.910.561	101,87	8.058.488	Công trình chung cư (7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm)

STT	Nội dung	Đơn giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Chỉ số giá của quý I/2025 so với quý IV/2024	Đơn giá tại thời điểm định giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Ghi chú
5	Chi phí xây dựng	8.455.953	101,87	8.614.079	Công trình chung cư (10 < số tầng ≤ 15 không có tầng hầm)
6	Chi phí xây dựng	10.422.409	101,87	10.617.308	Công trình chung cư (24 < số tầng ≤ 30 không có tầng hầm)
III	**Công trình nhà đa năng**				
1	Suất vốn đầu tư	7.909.969	101,76	8.049.184	Công trình đa năng (Số tầng ≤5 không có tầng hầm)
2	Suất vốn đầu tư	10.186.511	101,76	10.365.794	Công trình đa năng (5< Số tầng ≤7 không có tầng hầm)
3	Suất vốn đầu tư	14.298.381	101,76	14.550.033	Công trình đa năng (24< Số tầng ≤30 không có tầng hầm)
4	Chi phí xây dựng	6.877.638	101,84	7.004.187	Công trình đa năng (Số tầng ≤5 không có tầng hầm)
5	Chi phí xây dựng	8.183.973	101,84	8.334.558	Công trình đa năng (5< Số

STT	Nội dung	Đơn giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Chỉ số giá của quý I/2025 so với quý IV/2024	Đơn giá tại thời điểm định giá (đồng/m2) (chưa bao gồm VAT)	Ghi chú
					tầng ≤7 không có tầng hầm)
6	Chi phí xây dựng	11.281.187	101,84	11.488.761	Công trình đa năng (24< Số tầng ≤30 không có tầng hầm)

9.11. Các thông tin khác

9.11.1. Thông tin về chi phí dự phòng yếu tố trượt giá chi phí xây dựng

– Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, sửa đổi, bổ sung các điểm a và điểm b khoản 3, Điều 6 của Nghị định số 71/2024/NĐ-CP như sau:

"...

b) Sửa đổi, bổ sung các điểm a và điểm b khoản 3 như sau:

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

– Chi phí xây dựng các công trình, Hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá), gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt;

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

– Chi phí thiết bị (bao gồm cả các khoản thuế có liên quan);

– Chi phí quản lý dự án;

– Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;

– Chi phí san lấp mặt bằng, chi phí rà phá bom mìn, chi phí khảo sát địa chất, chi phí, lệ phí thực hiện các thủ tục về xây dựng công trình, chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng và các chi phí hợp lý, hợp lệ khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu phát triển của dự án, do tổ chức thực hiện định giá đất lựa chọn đối với từng dự án cụ thể, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

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

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

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

..."

Đơn vị tư vấn tiến hành xác định chi phí dự phòng của Chi phí xây dựng các công trình, Hạng mục công trình gồm: xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc và các công trình xây dựng khác thuộc dự án theo quy hoạch đã được phê duyệt:

Căn cứ thông tư 11/2021/TT - BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo đó chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính toán:

Tại **mục 6 Phụ lục II** của thông tư này thì công thức xác định chi phí dự phòng yếu tố trượt giá được xác định như sau:

$$G_{DP} = \sum_{t=1}^{T}\left(G_{XDCTt}^{TDP}\right)x\left[\left(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT}\right)^{t} - 1\right] \quad (1)$$

Trong đó:

- **T**: Thời gian xây dựng công trình (xác định theo quý, năm);
- **t**: Khoảng thời gian tương ứng (theo quý, năm) theo kế hoạch dự kiến xây dựng công trình, t= 1÷T;
- G_{XDCTt}^{TDP}: Giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t;
- I_{XDCTbq}: Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định theo công thức (1.13) tại mục 2.5 Phụ lục I Thông tư này, trong đó T là số quý, năm.
- $\pm \Delta I_{XDCT}$: Mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo thời gian xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của đơn vị thời gian (quý, năm) đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

  Theo đó công thức (1.13) như sau:

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

$$I_{XDCTpq} = \frac{\sum_{n=1}^{T}\frac{I_{n+1}}{I_n}}{T} \quad (2)$$

  Trong đó:

  - T: số năm (năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định I_{XDCTpq}); T≥3;
  - In: chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
  - In+1: chỉ số giá xây dựng năm thứ (n+1);
- $\pm \Delta I_{XDCT}$: Mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo năm xây dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của năm đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

➢ ***Đơn vị tư vấn giả định chi phí lãi vay của vốn đầu tư và ±ΔIXDCT = 0 để tính toán.***

Theo công thức (2) nêu trên thì IXDCTbq được xác định theo công thức (1.13) tại mục 2.5 Phụ lục I, trong đó T là số quý, năm.

Đối với trường T là số năm:

Theo công thức (2) thì IXDCTbq được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng). Tại thời điểm định giá đơn vị tư vấn thu thập được số liệu chỉ số giá 3 năm liền kề của tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
I	**CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG**			
1	**Năm 2021 so với năm 2020**			
1.1	**Công trình dân dụng**	**a1.1**		
1.1.1	*Công trình nhà ở*	*a1.1.1*	*(a1.1.1)/1*	*106,41*
1.1.2	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	*a1.1.2*	*(a1.1.2)/1*	*105,66*
1.2	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**a1.2**	**(a1.2.1 + a1.2.2 + a1.2.3 +a1.2.4 + a1.2.5 + a1.2.6)/6**	**106,12**
1.2.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	*a1.2.1*		*104,78*
1.2.2	*Công trình mạng thoát nước*	*a1.2.2*		*106,45*
1.2.3	*Công trình xử lý nước thải*	*a1.2.3*		*108,91*
1.2.4	*Công trình đường bê tông xi măng*	*a1.2.4*		*103,42*
1.2.5	*Công trình đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, nhựa láng nhựa*	*a1.2.5*		*104,39*
1.2.6	*Công trình cầu bê tông xi măng*	*a1.2.6*		*108,74*
2	**Năm 2022 so với năm 2020**			
2.1	**Công trình dân dụng**	**a2.1**		
2.1.1	*Công trình nhà ở*	*a2.1.1*	*(a2.1.1)/1*	*110,98*

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
2.1.2	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	*a2.1.2*	*(a2.1.2)/1*	*110,28*
2.2	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**a2.2**	**(a2.2.1 + a2.2.2 + a2.2.3 +a2.2.4 + a2.2.5 + a2.2.6)/6**	**111,91**
2.2.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	*a2.2.1*		*109,01*
2.2.2	*Công trình mạng thoát nước*	*a2.2.2*		*111,79*
2.2.3	*Công trình xử lý nước thải*	*a2.2.3*		*114,46*
2.2.4	*Công trình đường bê tông xi măng*	*a2.2.4*		*109,22*
2.2.5	*Công trình đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, nhựa láng nhựa*	*a2.2.5*		*112,10*
2.2.6	*Công trình cầu bê tông xi măng*	*a2.2.6*		*114,90*
3	**Năm 2023 so với năm 2020**			
3.1	**Công trình dân dụng**	**a3.1**		
3.1.1	*Công trình nhà ở*	*a3.1.1*	*(a3.1.1)/1*	*116,58*
3.1.2	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	*a3.1.2*	*(a3.1.2)/1*	*116,33*
3.2	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**a3.2**	**(a3.2.1 + a3.2.2 + a3.2.3 +a3.2.4 + a3.2.5 + a3.2.6)/6**	**116,95**
3.2.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	*a3.2.1*		*116,96*
3.2.2	*Công trình mạng thoát nước*	*a3.2.2*		*117,52*
3.2.3	*Công trình xử lý nước thải*	*a3.2.3*		*118,33*
3.2.4	*Công trình đường bê tông xi măng*	*a3.2.4*		*116,56*
3.2.5	*Công trình đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, nhựa láng nhựa*	*a3.2.5*		*115,13*

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
3.2.6	*Công trình cầu bê tông xi măng*	*a3.2.6*		*117,21*
4	**Năm 2024 so với năm 2020**			
4.1	**Công trình dân dụng**	**a4.1**		
4.1.1	*Công trình nhà ở*	*a4.1.1*	*(a4.1.1)/1*	*117,69*
4.1.2	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	*a4.1.2*	*(a4.1.2)/1*	*117,52*
4.2	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**a4.2**	**(a4.2.1 + a4.2.2 + a4.2.3 +a4.2.4 + a4.2.5 + a4.2.6)/6**	**117,73**
4.2.1	*Công trình hệ thống đường ống cấp nước*	*a4.2.1*		*118,36*
4.2.2	*Công trình mạng thoát nước*	*a4.2.2*		*118,44*
4.2.3	*Công trình xử lý nước thải*	*a4.2.3*		*118,92*
4.2.4	*Công trình đường bê tông xi măng*	*a4.2.4*		*117,72*
4.2.5	*Công trình đường nhựa asphanlt, đường thấm nhập nhựa, nhựa láng nhựa*	*a4.2.5*		*115,51*
4.2.6	*Công trình cầu bê tông xi măng*	*a4.2.6*		*117,41*
II	**CHỈ SỐ TĂNG GIÁ**			
1	**Năm 2022 so với năm 2021**			
1.1	*Công trình nhà ở*	*b1.1*	*a2.1.1 / a1.1.1 - 1*	*4,29%*
1.2	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	*b1.2*	*a2.1.2 / a1.1.2 - 1*	*4,37%*
1.3	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*b1.3*	*a2.2/a1.2 - 1*	*5,46%*
2	**Năm 2023 so với năm 2022**			
2.1	*Công trình nhà ở*	*b2.1*	*a3.1.1 / a2.1.1 - 1*	*5,05%*
2.2	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	*b2.2*	*a3.1.2 / a2.1.2 - 1*	*5,49%*

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
2.3	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*b2.3*	*a3.2 / a2.2 - 1*	*4,50%*
3	**Năm 2024 so với năm 2023**			
3.1	*Công trình nhà ở*	*b3.1*	*a4.1.1 / a3.1.1 - 1*	*0,95%*
3.2	*Trụ sở cơ quan, văn phòng*	*b3.2*	*a4.1.2 / a3.1.2 - 1*	*1,02%*
3.3	*Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*b3.3*	*a4.2 / a3.2 - 1*	*0,67%*
III	**CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ BÌNH QUÂN (%/Năm)**			
1	**Công trình nhà ở**	**c1**	**(b1.1+b2.1+b3.1)/3**	**3,43%**
2	**Trụ sở cơ quan, văn phòng**	**c2**	**(b1.2+b2.2+b3.2)/3**	**3,63%**
3	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**c3**	**(b1.3+b2.3+b3.3)/3**	**3,54%**

⇨ Qua tính toán mức độ trượt giá bình quân tính trên cơ sở bình quân các chỉ số giá xây dựng công trình theo loại công trình của tối thiểu 3 năm gần nhất so với thời điểm định giá:

- Đối với công trình nhà ở là: 3,43%/năm.
- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật là: 3,54%/năm.
- Đối với công trình trụ sở cơ quan, văn phòng là: 3,63%/năm

9.11.2. Chi phí kinh doanh

- **Đối với đất ở cao tầng và đất ở thấp tầng:** Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng và chi phí vận hành: Căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định 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, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là **3%**/ tổng doanh thu (bao gồm 3% đối với chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng và không có quy định đối với chi phí quản lý vận hành).

  ⇨ **Đơn vị tư vấn đề xuất chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng là 3%/doanh thu.**
- **Đối với đất TMDV:** Chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng và chi phí vận hành: Căn cứ theo Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định 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, mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong việc xác định giá đất cụ thể trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là **13%**/ tổng doanh thu (bao gồm 3% đối với chi phí tiếp thị, quảng cáo bán hàng và 10%với chi phí quản lý vận hành).

  ⇨ **Đơn vị tư vấn đề xuất chi phí kinh doanh là 13%/doanh thu.**

9.11.3. Lợi nhuận nhà đầu tư

- Căn cứ Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND ban hành 21/11/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định Lợi nhuận nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu rủi ro trong kinh doanh là **15% trên tổng chi phí phát triển và quyền sử dụng đất.**

9.12. Bảng tổng hợp các thông tin:

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
I	**Tổng diện tích dự án**	**394.574,4 m²**	**394.574,4 m²**	
1	Diện tích đất ở	108.188,3 m²	134.801,4 m²	
1.1	*Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất*	*108.188,3 m²*	*134.801,4 m²*	
1.2	*Diện tích giao đất không có thu tiền sử dụng đất*	*0,0 m²*	*0,0 m²*	
2	Diện tích cho thuê đất trả tiền một lần	115.714,0 m²	76.745,0 m²	
2.1	*Thương mại dịch vụ*	*98.659,0 m²*	*73.260,0 m²*	
2.2	*Đất SKC phi nông nghiệp*	*17.055,0 m²*	*3.485,0 m²*	
3	Tổng diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê	223.902,3 m²	211.546,4 m²	
II	**Diện tích đất ở, TMDV và đất SKC**	**223.902,3 m²**	**211.546,4 m²**	
1	Chung cư	44.807,0 m²	0,0 m²	
2	Biệt thự đơn lập	19.758,1 m²	8.295,5 m²	
3	Biệt thự song lập	43.623,2 m²	31.330,0 m²	
4	Nhà liên kế phố	0,0 m²	63.897,7 m²	
5	Nhà liên kế sân vườn	0,0 m²	31.278,2 m²	
6	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	17.055,0 m²	3.485,0 m²	
6.1	*Thời hạn sử dụng đất*	*22/04/2058*	*22/04/2058*	

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
6.2	*Thời hạn sử dụng đất*	*16/06/2025*	*16/06/2025*	
6.3	*Thời sử dụng đất còn lại*	*32,85 năm*	*32,85 năm*	
7	Đất Thương mại dịch vụ	98.659,0 m²	73.260,0 m²	
7.1	*Thời hạn sử dụng đất*	*22/04/2058*	*22/04/2058*	
7.2	*Thời hạn sử dụng đất*	*16/06/2025*	*16/06/2025*	
7.3	*Thời sử dụng đất còn lại*	*32,85 năm*	*32,85 năm*	
III	**Diện tích sản phẩm theo chức năng sử dụng đất**			
I	**Đất ở cao tầng**	-	-	-
1	**Chung cư**	-	-	-
1.1	Diện tích đất	44.807,0 m²	0,0 m²	Theo Quy hoạch chi tiết
1.2	Diện tích sàn thương phẩm	151.223,6 m²	0,0 m²	-
1.2.1	*Diện tích sàn xây dựng*	*201.631,5 m²*	*0,0 m²*	*Theo hệ số sử dụng đất tối đa*
1.2.2	*Tỷ lệ thương phẩm*	*75% /TDTSXD*	*75% /TDTSXD*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*
II	**Đất ở thấp tầng**	-	-	-
1	Diện tích đất	63.381,3 m²	134.801,4 m²	-
2	Số lượng căn	248,0 căn	740,0 căn	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
a	*Biệt thự đơn lập*	-	-	-
a.1	*Diện tích đất*	19.758,1 m²	8.295,5 m²	*Theo Quy hoạch chi tiết*
a.2	*Số lượng căn*	43,0 căn	23,0 căn	*Theo thuyết minh QHCT*
b	*Biệt thự song lập*	-	-	-
b.1	*Diện tích đất*	43.623,2 m²	31.330,0 m²	*Theo Quy hoạch chi tiết*
b.2	*Số lượng căn*	205,0 căn	131,0 căn	*Theo thuyết minh QHCT*
c	*Nhà liên kế phố*	0,0 m²	0,0 m²	-
c.1	*Diện tích đất*	0,0 m²	63.897,7 m²	*Theo Quy hoạch chi tiết*
c.2	*Số lượng căn*	0,0 căn	359,0 căn	*Theo thuyết minh QHCT*
d	*Nhà liên kế sân vườn*	-	-	-
d.1	*Diện tích đất*	0,0 m²	31.278,2 m²	*Theo Quy hoạch chi tiết*
d.2	*Số lượng căn*	0,0 căn	227,0 căn	*Theo thuyết minh QHCT*
III	**Thương mại dịch vụ**	-	-	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
1	**Đất thương mại dịch vụ**			
1.1	*Diện tích đất*	67.848,0 m²	50.764,1 m²	*Theo Quy hoạch chi tiết*
1.2	*Diện tích sàn thương phẩm*	104.485,9 m²	103.189,9 m²	-
1.2.1	*Diện tích sàn xây dựng*	*149.265,6 m²*	*147.414,2 m²*	*Theo thuyết minh QHCT*
1.2.2	*Tỷ lệ thương phẩm*	*70% /TDTSXD*	*70% /TDTSXD*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*
IV	**Tiến độ bán hàng**	-	-	-
1	**Đất ở cao tầng**			-
1.1	Diện tích đất	44.807,0 m²	0,0 m²	-
1.2	Diện tích sàn xây dựng	201.631,5 m²	0,0 m²	-
1.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	0	0	-
1.4.1	*Năm 2*	*10,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.2	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.3	*Năm 4*	*40,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.4	*Năm 5*	*30,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.5	*Năm 6*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
2	**Đất ở thấp tầng**			-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
2.1	Diện tích	63.381,3 m²	134.801,4 m²	-
2.2	Số lượng căn	248,0 căn	740,0 căn	-
2.3	Quy mô áp dụng	Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà	Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
2.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	0,00% /năm	0,00% /năm	-
2.4.1	*Năm 2*	*30,00% /năm*	*20,00% /năm*	-
2.4.2	*Năm 3*	*40,00% /năm*	*30,00% /năm*	-
2.4.3	*Năm 4*	*30,00% /năm*	*30,00% /năm*	-
2.4.4	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*20,00% /năm*	-
2.4.5	*Năm 6*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
3	**Thương mại dịch vụ**	-	-	-
3.1	Diện tích đất	67.848,0 m²	50.764,1 m²	-
3.2	Diện tích sàn xây dựng	149.265,6 m²	147.414,2 m²	-
3.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
3.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	-	-	-
3.4.1	*Năm 2*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
3.4.2	*Năm 3*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
3.4.3	*Năm 4*	*50,00% /năm*	*50,00% /năm*	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
3.4.4	*Năm 5*	*60,00% /năm*	*60,00% /năm*	-
3.4.5	*Năm 6*	*70,00% /năm*	*70,00% /năm*	-
3.4.6	*Năm 7*	*80,00% /năm*	*80,00% /năm*	-
3.4.7	*Năm 8*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	-
3.4.8	*Năm 9*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	-
3.4.9	*Năm 10*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	-
3.4.10	*Năm 11*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	-
3.4.11	*Năm cuối dự án*	*85,00% /năm*	*85,00% /năm*	-
II	**Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng**	-	-	-
1	**Đất ở cao tầng**	-	-	-
1.1	Diện tích đất	44.807,0 m²	0,0 m²	-
1.2	Diện tích sàn xây dựng	201.631,5 m²	0,0 m²	-
1.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m² đến dưới 300.000 m²	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	-	-	-
1.4.1	*Năm 1*	*30,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.2	*Năm 2*	*30,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.3	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.4	*Năm 4*	*20,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
1.4.5	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
2	**Đất ở thấp tầng**	-	-	-
2.1	Diện tích	63.381,3 m²	134.801,4 m²	-
2.2	Số lượng căn	248,0 căn	740,0 căn	-
2.3	Quy mô áp dụng	Quy mô từ 200 đến dưới 500 căn nhà	Quy mô từ 500 đến dưới 1.000 căn nhà	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
2.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	0,00% /năm	0,00% /năm	-
2.4.1	*Năm 1*	*40,00% /năm*	*30,00% /năm*	-
2.4.2	*Năm 2*	*40,00% /năm*	*30,00% /năm*	-
2.4.3	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*20,00% /năm*	-
2.4.4	*Năm 4*	*0,00% /năm*	*20,00% /năm*	-
2.4.5	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
3	**Thương mại dịch vụ**	-	-	-
3.1	Diện tích đất	67.848,0 m²	50.764,1 m²	-
3.2	Diện tích sàn xây dựng	149.265,6 m²	147.414,2 m²	-
3.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m² đến dưới 150.000 m²	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
3.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	-	-	-
3.4.1	*Năm 1*	*40,00% /năm*	*40,00% /năm*	-
3.4.2	*Năm 2*	*40,00% /năm*	*40,00% /năm*	-
3.4.3	*Năm 3*	*20,00% /năm*	*20,00% /năm*	-
3.4.4	*Năm 4*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
3.4.5	*Năm 5*	*0,00% /năm*	*0,00% /năm*	-
VI	**Tỷ lệ biến động giá**	**2,42% /năm**	**2,42% /năm**	
VII	**Đơn giá xây dựng**			
1	Công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị	Khu đô thị có quy mô từ 20ha đến 50ha	Khu đô thị có quy mô từ 20ha đến 50ha	
1.1	*Đơn giá suất vốn đầu tư*	*802.234 đồng/m²*	*802.234 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
1.2	*Đơn giá phần xây dựng*	*653.842 đồng/m²*	*653.842 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
2	Công trình hạ tầng chung cư cao tầng	Công trình chung cư (7 < số tầng ≤ 10 không có tầng hầm)	Không áp dụng	
2.1	*Đơn giá suất vốn đầu tư*	*10.113.941 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
2.2	*Đơn giá phần xây dựng*	*8.058.488 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
3	Công trình hạ tầng chung cư cao tầng	Không áp dụng	Không áp dụng	
3.1	*Đơn giá suất vốn đầu tư*	*0 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
3.2	*Đơn giá phần xây dựng*	*0 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
4	Công trình hạ tầng chung cư cao tầng	Không áp dụng	Không áp dụng	
4.1	*Đơn giá suất vốn đầu tư*	*0 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
4.2	*Đơn giá phần xây dựng*	*0 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
5	Công trình đa năng	Công trình đa năng (Số tầng ≤5 không có tầng hầm)	Công trình đa năng (5< Số tầng ≤7 không có tầng hầm)	
5.1	*Đơn giá suất vốn đầu tư*	*8.049.184 đồng/m²*	*10.365.794 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
5.2	*Đơn giá phần xây dựng*	*7.004.187 đồng/m²*	*8.334.558 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
6	Công trình đa năng	Không áp dụng	Công trình đa năng (Số tầng ≤5 không có tầng hầm)	
6.1	*Đơn giá suất vốn đầu tư*	*0 đồng/m²*	*8.049.184 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
6.2	*Đơn giá phần xây dựng*	*0 đồng/m²*	*7.004.187 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
7	Công trình đa năng	Không áp dụng	Không áp dụng	
7.1	*Đơn giá suất vốn đầu tư*	*0 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
7.2	*Đơn giá phần xây dựng*	*0 đồng/m²*	*0 đồng/m²*	*Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng*
VIII	**Các thông tin khác**			
1	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá			
1.1	*Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá theo năm - Công trình hạ tầng kỹ thuật*	*3,54% /năm*	*3,54% /năm*	
1.2	*Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá theo năm - Công trình dân dụng*	*3,43% /năm*	*3,43% /năm*	

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
1.1.2	*Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá theo năm - Công trình đa năng*	*3,63% /năm*	*3,63% /năm*	
2	Chi phí kinh doanh đối với căn hộ, nhà liền kề, biệt thự			Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
2.1	*Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng*	*3,0% /DT*	*3,0% /DT*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*
2.2	*Chi phí quản lý*	*0,0% /DT*	*0,0% /DT*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*
2	Chi phí kinh doanh đối với thương mại dịch vụ			Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
2.1	*Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng*	*3,0% /DT*	*3,0% /DT*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*
2.2	*Chi phí quản lý*	*10,0% /DT*	*10,0% /DT*	*Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND*
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	15,0%	15,0%	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
IX	**Tỷ lệ chiết khấu**	**10,62% /năm**	**10,62% /năm**	

9.13. Ước tính giá đất theo các quyết định trước điều chỉnh quy hoạch:

9.13.1. Đất ở cao tầng:

9.13.1.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Doanh thu tiềm năng:

STT	Loại đất	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở cao tầng	151.223,6	32.654.775	4.938.172.632.690
	Tổng cộng	**151.223,6**	**0**	**4.938.172.632.690**

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại:

Năm	Doanh thu (đồng)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
2	4.938.172.632.690	10,00%	493.817.263.269	2,42%	518.007.217.953	1,2237	423.312.264.405
3	4.938.172.632.690	20,00%	987.634.526.538	2,42%	1.061.085.985.256	1,3536	783.899.220.786
4	4.938.172.632.690	40,00%	1.975.269.053.076	2,42%	2.173.528.532.197	1,4974	1.451.535.015.492
5	4.938.172.632.690	30,00%	1.481.451.789.807	2,42%	1.669.595.942.007	1,6564	1.007.966.639.705
	Tổng cộng	**100,00%**			**5.422.217.677.413**		**3.666.713.140.388**

9.13.1.2 Chi phí xây dựng và dự phòng xây dựng

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	223.902,3 m²
Diện tích đất cần định giá	44.807,0 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m²

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	63.345.720.663 đồng

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	63.345.720.663	30,00%	19.003.716.199
2	63.345.720.663	30,00%	19.003.716.199
3	63.345.720.663	20,00%	12.669.144.133
4	63.345.720.663	20,00%	12.669.144.133
	Tổng cộng	**100,00%**	**63.345.720.664**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	51.628.443.434	30,00%	15.488.533.030
2	51.628.443.434	30,00%	15.488.533.030
3	51.628.443.434	20,00%	10.325.688.687
4	51.628.443.434	20,00%	10.325.688.687
Tổng cộng		**100,00%**	**51.628.443.434**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	15.488.533.030	103,54%	548.294.069
2	15.488.533.030	107,21%	1.116.723.231
3	10.325.688.687	111,01%	1.136.858.324

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
4	10.325.688.687	114,94%	1.542.657.890
Tổng cộng	**51.628.443.434**		**4.344.533.514**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	19.003.716.199	548.294.069	19.552.010.268	1,1062	17.674.932.443
2	19.003.716.199	1.116.723.231	20.120.439.430	1,2237	16.442.297.483
3	12.669.144.133	1.136.858.324	13.806.002.457	1,3536	10.199.469.900
4	12.669.144.133	1.542.657.890	14.211.802.023	1,4974	9.490.985.724
	Tổng cộng		**67.690.254.178**		**53.807.685.550**

Chi phí xây dựng hạ chung cư:

STT	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Chung cư	22.980,0	9,0	103.410,0	10.113.941	1.045.882.638.810
2	Chung cư	21.827,0	9,0	98.221,5	10.113.941	993.406.455.932
	Tổng cộng	**44.807,0**		**201.631,5**		**2.039.289.094.742,0**

Tổng diện tích sàn xây dựng	**201.631,5 m^2**
Tổng chi phí xây dựng chung cư	**2.039.289.094.742 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng chung cư (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	2.039.289.094.742	30,00%	611.786.728.423

Năm	Giá trị xây dựng chung cư (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
2	2.039.289.094.742	30,00%	611.786.728.423
3	2.039.289.094.742	20,00%	407.857.818.948
4	2.039.289.094.742	20,00%	407.857.818.948
	Tổng cộng	**100,00%**	**2.039.289.094.742**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

STT	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
12	Chung cư	22.980,0	9,0	103.410,0	8.058.488	833.328.244.080
13	Chung cư	21.827,0	9,0	98.221,5	8.058.488	791.516.779.092
	Tổng cộng	**44.807,0**		**201.631,5**		**1.624.845.023.172,0**

Tổng diện tích sàn xây dựng	**201.631,5 m^2**
Tổng chi phí xây dựng chung cư phần xây dựng	**1.624.845.023.172 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng chung cư phần xây dựng (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.624.845.023.172	30,00%	487.453.506.952
2	1.624.845.023.172	30,00%	487.453.506.952
3	1.624.845.023.172	20,00%	324.969.004.634
4	1.624.845.023.172	20,00%	324.969.004.634
Tổng cộng		**100,00%**	**1.624.845.023.172**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	487.453.506.952	103,43%	16.719.655.288
2	487.453.506.952	106,98%	34.024.254.785
3	324.969.004.634	110,65%	34.609.198.994
4	324.969.004.634	114,45%	46.958.021.170
Tổng cộng	**1.624.845.023.172**		**132.311.130.237**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	611.786.728.423	16.719.655.288	628.506.383.711	1,1062	568.167.043.673
2	611.786.728.423	34.024.254.785	645.810.983.208	1,2237	527.752.703.447
3	407.857.818.948	34.609.198.994	442.467.017.942	1,3536	326.881.662.191
4	407.857.818.948	46.958.021.170	454.815.840.118	1,4974	303.737.037.611
	Tổng cộng				**1.726.538.446.922**

9.13.1.3 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	3.666.713.140.388 đồng
Tỷ lệ % Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3% /DT
Chi phí kinh doanh	**110.001.394.212 đồng**

9.13.1.4Xác định giá đất

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	53.807.685.550 đồng
Chi phí xây dựng chung cư bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	1.726.538.446.922 đồng
Chi phí kinh doanh	110.001.394.212 đồng
Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	**1.890.347.526.684 đồng**
Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay	15% /(CP+QSD)

Giá trị quyền sử dụng đất = Tổng doanh thu – Tổng chi phí đầu tư – Chi phí kinh doanh – Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay
= 3.666.713.140.388 - (1.890.347.526.684 + 15,00% x(1.890.347.526.684 + Giá trị quyền sử dụng đất))
= 1.492.813.484.701 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất
= 1.492.813.484.701 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất = 1.298.098.682.349 đồng

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

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

$$= \frac{1.298.098.682.349 \text{ đồng}}{44.807{,}0 \text{ m}^2}$$

=

28.970.890 đồng/m²

9.13.2. Nhà ở thấp tầng

9.13.2.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Doanh thu tiềm năng:

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
I.	Biệt thự đơn lập	**43,0**	**19.758,1**	-	**1.123.367.528.800**
5	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	28,0	12.559,1	55.000.000	690.750.500.000
6	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	6,0	2.951,5	58.665.200	173.150.337.800
7	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	7,0	3.287,5	59.888.400	196.883.115.000
8	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	1,0	510,0	63.553.600	32.412.336.000
9	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	1,0	450,0	67.047.200	30.171.240.000
II.	Biệt thự song lập	**205,0**	**43.623,2**		**1.896.439.194.320**
5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	118,0	24.353,9	38.262.400	931.838.663.360

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	6,0	1.154,6	44.000.000	50.802.400.000
7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	16,0	4.274,8	49.262.400	210.586.907.520
8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 14m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	1,0	227,5	55.000.000	12.512.500.000
10	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	12,0	2.520,0	43.150.800	108.740.016.000
11	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	28,0	5.766,1	48.888.400	281.895.403.240
12	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	6,0	1.273,5	54.150.800	68.961.043.800
13	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	7,0	1.709,5	59.888.400	102.379.219.800
14	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	9,0	1.800,0	52.382.000	94.287.600.000
15	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	2,0	543,3	63.382.000	34.435.440.600

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
	Tổng cộng	**248,00**	**63.381,30**		**3.019.806.723.120,00**

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại:

Năm	Doanh thu (đồng)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
2	3.019.806.723.120	30,00%	905.942.016.936	2,42%	950.320.166.439	1,2237	776.595.706.823
3	3.019.806.723.120	40,00%	1.207.922.689.248	2,42%	1.297.757.219.288	1,3536	958.744.990.609
4	3.019.806.723.120	30,00%	905.942.016.936	2,42%	996.872.207.996	1,4974	665.735.413.381
	Tổng cộng	**100,00%**			**3.244.949.593.723**		**2.401.076.110.813**

9.13.2.2 Chi phí xây dựng và dự phòng xây dựng

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	223.902,3 m²
Diện tích đất cần định giá	63.381,3 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	89.605.064.500 đồng

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	89.605.064.500	40,00%	35.842.025.800

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
2	89.605.064.500	40,00%	35.842.025.800
3	89.605.064.500	20,00%	17.921.012.900
	Tổng cộng	**100,00%**	**89.605.064.500**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	223.902,3 m²
Diện tích đất cần định giá	63.381,3 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá (phần xây dựng)	**73.030.505.542 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	73.030.505.542	40,00%	29.212.202.217
2	73.030.505.542	40,00%	29.212.202.217
3	73.030.505.542	20,00%	14.606.101.108
Tổng cộng		**100,00%**	**73.030.505.542**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	29.212.202.217	103,54%	1.034.111.958
2	29.212.202.217	107,21%	2.106.199.780
3	14.606.101.108	111,01%	1.608.131.732
Tổng cộng	**73.030.505.542**		**4.748.443.470**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	35.842.025.800	1.034.111.958	36.876.137.758	1,1062	33.335.868.521
2	35.842.025.800	2.106.199.780	37.948.225.580	1,2237	31.011.053.020
3	17.921.012.900	1.608.131.732	19.529.144.632	1,3536	14.427.559.569
	Tổng cộng		**94.353.507.970**		**78.774.481.110**

9.13.2.3 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	2.401.076.110.813 đồng
Tỷ lệ % Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3% /DT
Chi phí kinh doanh	**72.032.283.324 đồng**

9.13.2.4 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại 2.401.076.110.813

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	78.774.481.110 đồng
Chi phí kinh doanh	72.032.283.324 đồng
Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	**150.806.764.434**
Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay	15%

Giá trị quyền sử dụng đất = Tổng doanh thu – Tổng chi phí đầu tư – Chi phí kinh doanh – Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay

= 2.401.076.110.813 - (150.806.764.434 + 15,00% x(150.806.764.434 + Giá trị quyền sử dụng đất))

= 2.227.648.331.714 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất

= 2.227.648.331.714 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất = 1.937.085.505.838

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

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

$$= \frac{1.937.085.505.838 \text{ đồng}}{63.381{,}3 \text{ m}^2}$$

$$= \textbf{30.562.414 đồng/m}^2$$

9.13.3. Đất thương mại dịch vụ

9.13.3.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m²/năm)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
4	104.486	50,00%	4.153.803	2,42%	217.007.130.129	1,4974	144.922.619.293
5	104.486	60,00%	4.254.325	2,42%	266.710.441.170	1,6564	161.018.136.422
6	104.486	70,00%	4.357.280	2,42%	318.692.330.656	1,8323	173.930.213.751
7	104.486	80,00%	4.462.726	2,42%	373.033.911.069	2,0269	184.041.596.067
8	104.486	85,00%	4.570.724	2,42%	405.940.167.684	2,2422	181.045.476.623
9	104.486	85,00%	4.681.336	2,42%	415.763.962.302	2,4803	167.626.481.596
10	104.486	85,00%	4.794.624	2,42%	425.825.420.774	2,7437	155.201.159.301
11	104.486	85,00%	4.910.654	2,42%	436.130.404.767	3,0351	143.695.563.496
12	104.486	85,00%	5.029.492	2,42%	446.684.775.945	3,3574	133.044.848.974
13	104.486	85,00%	5.151.205	2,42%	457.494.484.786	3,7140	123.181.067.525
14	104.486	85,00%	5.275.864	2,42%	468.565.837.018	4,1084	114.050.685.673
15	104.486	85,00%	5.403.540	2,42%	479.905.138.374	4,5447	105.596.659.488
16	104.486	85,00%	5.534.306	2,42%	491.518.872.209	5,0273	97.769.950.512
17	104.486	85,00%	5.668.236	2,42%	503.413.610.692	5,5612	90.522.479.086
18	104.486	85,00%	5.805.408	2,42%	515.596.281.245	6,1519	83.810.900.900
19	104.486	85,00%	5.945.898	2,42%	528.073.633.664	6,8052	77.598.547.238
20	104.486	85,00%	6.089.789	2,42%	540.853.039.436	7,5279	71.846.469.724
21	104.486	85,00%	6.237.162	2,42%	553.941.692.422	8,3273	66.521.164.414
22	104.486	85,00%	6.388.101	2,42%	567.347.052.923	9,2117	61.589.831.727
23	104.486	85,00%	6.542.694	2,42%	581.076.936.491	10,1900	57.024.233.218
24	104.486	85,00%	6.701.027	2,42%	595.138.981.054	11,2722	52.797.056.569
25	104.486	85,00%	6.863.192	2,42%	609.541.357.415	12,4693	48.883.366.140
26	104.486	85,00%	7.029.281	2,42%	624.292.236.381	13,7935	45.259.885.916
27	104.486	85,00%	7.199.389	2,42%	639.400.055.196	15,2584	41.904.790.489
28	104.486	85,00%	7.373.615	2,42%	654.873.606.357	16,8788	38.798.587.954
29	104.486	85,00%	7.552.056	2,42%	670.721.504.734	18,6714	35.922.400.288

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m²/năm)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
30	104.486	85,00%	7.734.816	2,42%	686.952.986.890	20,6543	33.259.562.749
31	104.486	85,00%	7.921.998	2,42%	703.577.200.574	22,8477	30.794.224.389
32	104.486	85,00%	8.113.711	2,42%	720.603.826.414	25,2742	28.511.439.587
33	104.486	85,00%	8.310.063	2,42%	738.042.456.225	27,9583	26.397.973.275
	Tổng cộng						**2.776.567.372.384**

9.13.3.2 Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dự phòng xây dựng:

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	223.902,3 m²
Diện tích đất cần định giá	67.848,0 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	95.919.844.121 đồng

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	95.919.844.121	40,00%	38.367.937.648
2	95.919.844.121	40,00%	38.367.937.648
3	95.919.844.121	20,00%	19.183.968.824
	Tổng cộng	**100,00%**	**95.919.844.120**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	223.902,3 m²
Diện tích đất cần định giá	67.848,0 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá (phần xây dựng)	**78.177.218.517 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	78.177.218.517	40,00%	31.270.887.407
2	78.177.218.517	40,00%	31.270.887.407
3	78.177.218.517	20,00%	15.635.443.703
Tổng cộng		**100,00%**	**78.177.218.517**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	31.270.887.407	103,54%	1.106.989.414
2	31.270.887.407	107,21%	2.254.630.982
3	15.635.443.703	111,01%	1.721.462.352
Tổng cộng	**78.177.218.517**		**5.083.082.748**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	38.367.937.648	1.106.989.414	39.474.927.062	1,1062	35.685.162.775
2	38.367.937.648	2.254.630.982	40.622.568.630	1,2237	33.196.509.463
3	19.183.968.824	1.721.462.352	20.905.431.176	1,3536	15.444.319.722
	Tổng cộng		**101.002.926.868**		**84.325.991.960**

9.13.3.1 Chi phí xây dựng công trình đa năng và dự phòng xây dựng:

STT	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Thương mại dịch vụ- Comercial	19.420,0	4,0	42.724,0	8.049.184	343.893.337.216
2	Thương mại dịch vụ- Comercial	35.983,0	4,0	79.162,6	8.049.184	637.194.333.318
3	Thương mại dịch vụ- Comercial	12.445,0	4,0	27.379,0	8.049.184	220.378.608.736
	Tổng cộng	**67.848,0**		**149.265,6**		**1.201.466.279.270,0**

Tổng diện tích sàn xây dựng	**149.265,6 m^2**
Tổng chi phí nhà đa năng	**1.201.466.279.270 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng công trình đa năng (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.201.466.279.270	40,00%	480.586.511.708
2	1.201.466.279.270	40,00%	480.586.511.708
3	1.201.466.279.270	20,00%	240.293.255.854
	Tổng cộng	**100,00%**	**1.201.466.279.270**

Chi phí xây dựng công trình đa năng

STT	Loại hình	Diện tích (m²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Thương mại dịch vụ- Comercial	19.420,0	4,0	42.724,0	8.049.184	343.893.337.216
2	Thương mại dịch vụ- Comercial	35.983,0	4,0	79.162,6	8.049.184	637.194.333.318
3	Thương mại dịch vụ- Comercial	12.445,0	4,0	27.379,0	8.049.184	220.378.608.736
	Tổng cộng	**67.848,0**		**149.265,6**		**1.201.466.279.270,0**

Tổng diện tích sàn xây dựng **149.265,6 m²**

Tổng chi phí nhà đa năng **1.201.466.279.270 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng công trình đa năng (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.201.466.279.270	40,00%	480.586.511.708
2	1.201.466.279.270	40,00%	480.586.511.708
3	1.201.466.279.270	20,00%	240.293.255.854
	Tổng cộng	**100,00%**	**1.201.466.279.270**

STT	Loại hình	Diện tích (m²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m²)	Đơn giá phần xây dựng (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Thương mại dịch vụ- Comercial	19.420,0	4,0	42.724,0	7.004.187	299.246.885.388
2	Thương mại dịch vụ- Comercial	35.983,0	4,0	79.162,6	7.004.187	554.469.653.806
3	Thương mại dịch vụ- Comercial	12.445,0	4,0	27.379,0	7.004.187	191.767.635.873
	Tổng cộng	**67.848,0**		**149.265,6**		**1.045.484.175.067**

Tổng diện tích sàn xây dựng **149.265,6 m²**

Tổng chi phí nhà đa năng (phần xây dựng) **1.045.484.175.067 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.045.484.175.067	40,00%	418.193.670.027
2	1.045.484.175.067	40,00%	418.193.670.027
3	1.045.484.175.067	20,00%	209.096.835.013
Tổng cộng		**100,00%**	**1.045.484.175.067**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	418.193.670.027	103,63%	15.180.430.222
2	418.193.670.027	107,39%	30.904.512.215
3	209.096.835.013	111,29%	23.607.032.673
Tổng cộng	**1.045.484.175.067**		**69.691.975.110**

STT	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Đơn giá phần xây dựng (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Thương mại dịch vụ- Comercial	19.420,0	4,0	42.724,0	7.004.187	299.246.885.388
2	Thương mại dịch vụ- Comercial	35.983,0	4,0	79.162,6	7.004.187	554.469.653.806
3	Thương mại dịch vụ- Comercial	12.445,0	4,0	27.379,0	7.004.187	191.767.635.873
	Tổng cộng	**67.848,0**		**149.265,6**		**1.045.484.175.067**

Tổng diện tích sàn xây dựng	**149.265,6 m^2**
Tổng chi phí nhà đa năng (phần xây dựng)	**1.045.484.175.067 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.045.484.175.067	40,00%	418.193.670.027
2	1.045.484.175.067	40,00%	418.193.670.027
3	1.045.484.175.067	20,00%	209.096.835.013
Tổng cộng		**100,00%**	**1.045.484.175.067**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	418.193.670.027	103,63%	15.180.430.222
2	418.193.670.027	107,39%	30.904.512.215
3	209.096.835.013	111,29%	23.607.032.673
Tổng cộng	**1.045.484.175.067**		**69.691.975.110**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	480.586.511.708	15.180.430.222	495.766.941.930	1,1062	448.171.164.283
2	480.586.511.708	30.904.512.215	511.491.023.923	1,2237	417.987.271.327
3	240.293.255.854	23.607.032.673	263.900.288.527	1,3536	194.961.797.080
	Tổng cộng				**1.061.120.232.690**

9.13.3.2 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	2.776.567.372.384 đồng

Tỷ lệ % Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3% /DT
Tỷ lệ % Chi phí quản lý	10% /DT
Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	83.297.021.172 đồng
Chi phí quản lý	277.656.737.238 đồng
Chi phí kinh doanh	**360.953.758.410 đồng**

9.13.3.3 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	2.776.567.372.384 đồng
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	84.325.991.960 đồng
Chi phí xây dựng công trình đa năng bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	1.061.120.232.690 đồng
Chi phí kinh doanh	360.953.758.410 đồng
Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	**1.506.399.983.060 đồng**
Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay	15% /(CP+QSD)

Giá trị quyền sử dụng đất

= Tổng doanh thu – Tổng chi phí đầu tư – Chi phí kinh doanh – Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay
= 2.776.567.372.384 - (1.506.399.983.060 + 15,00% x(1.506.399.983.060 + Giá trị quyền sử dụng đất))
= 1.044.207.391.865 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất
= 1.044.207.391.865 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất = 908.006.427.709 đồng

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

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{}$$

$$= \frac{\text{Diện tích thửa đất cần định giá}}{\text{908.006.427.709 đồng}} = \frac{\text{908.006.427.709 đồng}}{\text{67.848,0 m}^2}$$

$$= \textbf{13.382.951 đồng/m}^2$$

9.13.4. Đất thương mại dịch vụ, đất phi nông nghiệp khác (đất giáo dục, đất công cộng)

Qua kết quả xác định giá từng loại đất hành chính dịch vụ, thương mại dịch vụ đất giáo dục chưa có thông tin cụ thể về loại hình công trình, quy mô xây dựng cũng như phương án kinh doanh cho từng hạng mục chức năng, nên tại thời điểm xác định giá trị, việc ước tính riêng doanh thu và chi phí cho từng loại hình là chưa khả thi.

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất xác định hành chính dịch vụ theo tỷ lệ phần trăm tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Khoản 8 Điều 1- Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai: "8. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như Trc:

"Điều 15. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.""

Qua kết quả xác định giá từng loại đất hành chính dịch vụ, thương mại dịch vụ đất giáo dục chưa có thông tin cụ thể về loại hình công trình, quy mô xây dựng cũng như phương án kinh doanh cho từng hạng mục chức năng, nên tại thời điểm xác định giá trị, việc ước tính riêng doanh thu và chi phí cho từng loại hình là chưa khả thi.

Loại đất	Tỷ lệ % theo giá đất ở tại Quyết định Số 86/2024/QĐ-UBND (%/đất ở)
Đất ở	100,00% /đất ở
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	60,00% /đất ở
Đất SKC (Y tế, giáo dục, công cộng,...)	48,00% /đất ở
Đất Thương mại dịch vụ	70,00% /đất ở

9.13.4.1 Xác định giá đất ở bình quân:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở cao tầng	44.807,00	28.970.890	1.298.098.668.230
2	Đất ở thấp tầng	63.381,30	30.562.414	1.937.085.530.458
	Tổng cộng	**108.188,30**		**3.235.184.198.688**

9.13.4.2Xác định giá đất thương mại dịch vụ

STT	Loại đất	Tỷ lệ theo quy định tại bảng giá đất	Đơn giá đất ở (đồng/m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thời hạn thuê đất còn lại (năm)	Đơn giá theo thời hạn còn lại (đồng/m²)
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	60% /đất ở	29.903.272	17.941.963	32,85	8.419.907

STT	Loại đất	Tỷ lệ theo quy định tại bảng giá đất	Đơn giá đất ở (đồng/m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thời hạn thuê đất còn lại (năm)	Đơn giá theo thời hạn còn lại (đồng/m²)
2	Đất SKC (Y tế, giáo dục, công cộng,...)	48% /đất ở	29.903.272	14.353.571	32,85	6.735.926
3	Đất Thương mại dịch vụ khác	70% /đất ở	29.903.272	20.932.290	32,85	9.823.225

9.13.5. Bảng tổng hợp kết quả các loại đất

STT	Loại đất	Đơn giá (đồng/m²)
1	Đất ở cao tầng	28.970.890
2	Đất ở thấp tầng	30.562.414
3	Thương mại dịch vụ	13.382.951
4	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng	8.419.907
5	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (Y tế, giáo dục, văn hóa,...)	6.735.926
6	Đất Thương mại dịch vụ khác	9.823.225

9.14. Ước tính giá đất theo các quyết định sau điều chỉnh quy hoạch:

9.14.1. Nhà ở thấp tầng

9.14.1.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Doanh thu tiềm năng:

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Biệt thự đơn lập	**23,0**	**8.295,5**	-	**368.702.015.000**
1.1	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	9,0	3.240,0	36.568.400	118.481.616.000
1.2	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	4,0	1.313,5	42.306.000	55.568.931.000
1.3	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	2,0	840,0	47.568.400	39.957.456.000
1.4	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	8,0	2.902,0	53.306.000	154.694.012.000
2	**Biệt thự song lập**	**131,0**	**31.330,0**		**1.268.196.415.200**
2.1	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	83,0	19.469,1	36.568.400	711.953.836.440
2.2	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	10,0	2.320,0	42.306.000	98.149.920.000
2.3	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	24,0	6.077,4	47.568.400	289.092.194.160
2.4	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	4,0	1.120,0	53.306.000	59.702.720.000
2.5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	3,0	550,0	44.897.600	24.693.680.000

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
2.6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	3,0	756,0	43.150.800	32.622.004.800
2.7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	3,0	798,0	48.888.400	39.012.943.200
2.8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	1,0	239,5	54.150.800	12.969.116.600
3	Nhà liên kế phố	**359,0**	**63.897,7**		**3.615.350.528.109,0**
3.1	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	76,0	9.211,7	38.831.843	357.707.288.163
3.2	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	12,0	1.486,4	45.934.584	68.277.165.658
3.3	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	15,0	2.197,3	47.777.424	104.981.333.755
3.4	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	8,0	2.048,4	54.880.165	112.416.529.986
3.5	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	76,0	10.362,3	45.677.034	473.319.129.418
3.6	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	23,0	4.025,6	54.622.615	219.888.798.944

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
3.7	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	26,0	3.594,0	48.071.442	172.768.762.548
3.8	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	12,0	2.272,0	57.017.024	129.542.678.528
3.9	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	1,0	194,5	64.119.764	12.471.294.098
3.10	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	100,0	24.968,4	68.267.940	1.704.541.233.096
3.11	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 60m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	10,0	3.537,1	73.347.181	259.436.313.915
4	Nhà liên kế sân vườn	**227,0**	**31.278,2**		**1.363.764.749.009,0**
4.1	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	121,0	15.797,5	38.831.843	613.446.039.793
4.2	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	4,0	552,0	45.934.584	25.355.890.368
4.3	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	46,0	7.390,5	47.777.424	353.099.052.072
4.4	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	2,0	414,0	54.880.165	22.720.388.310

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
4.5	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	8,0	1.147,8	48.614.711	55.799.965.286
4.6	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	2,0	368,3	57.560.293	21.199.455.912
4.7	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	36,0	4.176,3	45.677.034	190.760.997.094
4.8	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	2,0	294,1	52.779.775	15.522.531.828
4.9	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	5,0	767,7	54.622.615	41.933.781.536
4.10	Nhà liên kế sân vườn có các đặc điểm : Đường 19m, Căn 3 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	1,0	370,0	64.666.613	23.926.646.810
	Tổng cộng	**740,00**	**134.801,40**	**1.660.477.273,00**	**6.616.013.707.318,00**

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại:

Năm	Doanh thu (đồng)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
2	6.616.013.707.318	20,00%	1.323.202.741.464	2,42%	1.388.020.674.604	1,2237	1.134.281.829.373

Năm	Doanh thu (đồng)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Doanh thu hàng năm (đồng)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
3	6.616.013.707.318	30,00%	1.984.804.112.195	2,42%	2.132.416.162.394	1,3536	1.575.366.550.232
4	6.616.013.707.318	30,00%	1.984.804.112.195	2,42%	2.184.020.633.524	1,4974	1.458.541.894.967
5	6.616.013.707.318	20,00%	1.323.202.741.464	2,42%	1.491.249.288.571	1,6564	900.295.392.762
	Tổng cộng	**100,00%**			**7.195.706.759.093**		**5.068.485.667.334**

9.14.1.2 Chi phí xây dựng và dự phòng xây dựng

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	211.546,4 m²
Diện tích đất cần định giá	134.801,4 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	201.705.960.729 đồng

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	201.705.960.729	30,00%	60.511.788.219
2	201.705.960.729	30,00%	60.511.788.219
3	201.705.960.729	20,00%	40.341.192.146
4	201.705.960.729	20,00%	40.341.192.146
	Tổng cộng	**100,00%**	**201.705.960.730**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	211.546,4 m²
Diện tích đất cần định giá	134.801,4 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá (phần xây dựng)	**164.395.710.946 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	164.395.710.946	30,00%	49.318.713.284
2	164.395.710.946	30,00%	49.318.713.284
3	164.395.710.946	20,00%	32.879.142.189
4	164.395.710.946	20,00%	32.879.142.189
Tổng cộng		**100,00%**	**164.395.710.946**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	49.318.713.284	103,54%	1.745.882.450
2	49.318.713.284	107,21%	3.555.879.228
3	32.879.142.189	111,01%	3.619.993.555
4	32.879.142.189	114,94%	4.912.143.843
Tổng cộng	**164.395.710.946**		**13.833.899.076**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	60.511.788.219	1.745.882.450	62.257.670.669	1,1062	56.280.664.138
2	60.511.788.219	3.555.879.228	64.067.667.447	1,2237	52.355.697.840
3	40.341.192.146	3.619.993.555	43.961.185.701	1,3536	32.477.235.299
4	40.341.192.146	4.912.143.843	45.253.335.989	1,4974	30.221.274.201
	Tổng cộng		**215.539.859.806**		**171.334.871.478**

9.14.1.3 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	5.068.485.667.334 đồng
Tỷ lệ % Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3% /DT
Chi phí kinh doanh	**152.054.570.020 đồng**

9.14.1.4 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	5.068.485.667.334
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	171.334.871.478 đồng
Chi phí kinh doanh	152.054.570.020 đồng
Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	**323.389.441.498**
Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay	15%
Giá trị quyền sử dụng đất	= Tổng doanh thu – Tổng chi phí đầu tư – Chi phí kinh doanh – Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay

= 5.068.485.667.334 - (323.389.441.498 + 15,00% x(323.389.441.498 + Giá trị quyền sử dụng đất))
= 4.696.587.809.611 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất
= 4.696.587.809.611 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất = 4.083.989.399.662

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

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

$$= \frac{4.083.989.399.662 \text{ đồng}}{134.801{,}4 \text{ m}^2}$$

= **30.296.343 đồng/m²**

9.14.2. Đất thương mại dịch vụ

9.14.2.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m²/năm)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
4	103.190	50,00%	4.153.803	2,42%	214.315.465.785	1,4974	143.125.060.628
5	103.190	60,00%	4.254.325	2,42%	263.402.278.050	1,6564	159.020.935.794
6	103.190	70,00%	4.357.280	2,42%	314.739.406.240	1,8323	171.772.857.196
7	103.190	80,00%	4.462.726	2,42%	368.406.956.752	2,0269	181.758.822.217

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m²/năm)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
8	103.190	85,00%	4.570.724	2,42%	400.905.058.126	2,2422	178.799.865.367
9	103.190	85,00%	4.681.336	2,42%	410.607.002.564	2,4803	165.547.313.859
10	103.190	85,00%	4.794.624	2,42%	420.543.662.976	2,7437	153.276.109.989
11	103.190	85,00%	4.910.654	2,42%	430.720.828.321	3,0351	141.913.224.711
12	103.190	85,00%	5.029.492	2,42%	441.144.287.558	3,3574	131.394.617.132
13	103.190	85,00%	5.151.205	2,42%	451.819.917.358	3,7140	121.653.181.841
14	103.190	85,00%	5.275.864	2,42%	462.753.945.236	4,1084	112.636.049.371
15	103.190	85,00%	5.403.540	2,42%	473.952.598.710	4,5447	104.286.883.339
16	103.190	85,00%	5.534.306	2,42%	485.422.280.719	5,0273	96.557.253.539
17	103.190	85,00%	5.668.236	2,42%	497.169.481.914	5,5612	89.399.676.673
18	103.190	85,00%	5.805.408	2,42%	509.201.043.792	6,1519	82.771.346.054
19	103.190	85,00%	5.945.898	2,42%	521.523.632.427	6,8052	76.636.047.791
20	103.190	85,00%	6.089.789	2,42%	534.144.527.874	7,5279	70.955.316.605
21	103.190	85,00%	6.237.162	2,42%	547.070.834.763	8,3273	65.696.064.122
22	103.190	85,00%	6.388.101	2,42%	560.309.920.862	9,2117	60.825.897.593
23	103.190	85,00%	6.542.694	2,42%	573.869.504.781	10,1900	56.316.928.830
24	103.190	85,00%	6.701.027	2,42%	587.757.129.711	11,2722	52.142.184.286
25	103.190	85,00%	6.863.192	2,42%	601.980.865.108	12,4693	48.277.037.613
26	103.190	85,00%	7.029.281	2,42%	616.548.780.432	13,7935	44.698.501.499
27	103.190	85,00%	7.199.389	2,42%	631.469.208.274	15,2584	41.385.021.252
28	103.190	85,00%	7.373.615	2,42%	646.750.832.073	16,8788	38.317.346.735
29	103.190	85,00%	7.552.056	2,42%	662.402.159.844	18,6714	35.476.834.080
30	103.190	85,00%	7.734.816	2,42%	678.432.313.584	20,6543	32.847.025.248
31	103.190	85,00%	7.921.998	2,42%	694.850.327.577	22,8477	30.412.265.899
32	103.190	85,00%	8.113.711	2,42%	711.665.762.377	25,2742	28.157.795.791
33	103.190	85,00%	8.310.063	2,42%	728.888.090.825	27,9583	26.070.544.018

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m²/năm)	Tỷ lệ tăng giá (%/năm)	Doanh thu hàng năm bao gồm tỷ lệ tăng giá (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại (DT/(1+r)n) (đồng)
	Tổng cộng						**2.742.128.009.072**

9.14.2.2 Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và dự phòng xây dựng:

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	211.546,4 m²
Diện tích đất cần định giá	50.764,1 m²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	75.959.311.706 đồng

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	75.959.311.706	40,00%	30.383.724.682
2	75.959.311.706	40,00%	30.383.724.682
3	75.959.311.706	20,00%	15.191.862.341
	Tổng cộng	**100,00%**	**75.959.311.705**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

Tổng diện tích dự án	**394.574,4 m²**
Diện tích tính tiền sử dụng đất	211.546,4 m²
Diện tích đất cần định giá	50.764,1 m²

Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá (phần xây dựng)	**61.908.854.879 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	61.908.854.879	40,00%	24.763.541.952
2	61.908.854.879	40,00%	24.763.541.952
3	61.908.854.879	20,00%	12.381.770.976
Tổng cộng		**100,00%**	**61.908.854.880**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	24.763.541.952	103,54%	876.629.385
2	24.763.541.952	107,21%	1.785.451.375
3	12.381.770.976	111,01%	1.363.232.984
Tổng cộng	**61.908.854.880**		**4.025.313.744**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	30.383.724.682	876.629.385	31.260.354.067	1,1062	28.259.224.432
2	30.383.724.682	1.785.451.375	32.169.176.057	1,2237	26.288.449.830
3	15.191.862.341	1.363.232.984	16.555.095.325	1,3536	12.230.419.123

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
	Tổng cộng		**79.984.625.449**		**66.778.093.385**

Chi phí xây dựng công trình đa năng và dự phòng xây dựng:

STT	Loại hình	Diện tích (m²)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Công trình thương mại dịch vụ	7.986,5	6,0	23.959,4	10.365.794	248.358.204.764
2	Công trình thương mại dịch vụ	5.061,8	6,0	15.185,4	10.365.794	157.408.728.208
3	Công trình thương mại dịch vụ	5.668,4	6,0	17.005,2	10.365.794	176.272.400.129
4	Công trình thương mại dịch vụ	3.517,0	2,0	3.517,0	8.049.184	28.308.980.128
5	Công trình thương mại dịch vụ	11.180,6	6,0	33.541,8	10.365.794	347.687.389.189
6	Công trình thương mại dịch vụ	1.231,2	2,0	1.231,2	8.049.184	9.910.155.341
7	Công trình thương mại dịch vụ	10.743,3	6,0	32.230,0	10.365.794	334.089.540.620
8	Công trình thương mại dịch vụ	2.410,0	6,0	9.140,6	10.365.794	94.749.576.636
9	Công trình thương mại dịch vụ	2.965,3	6,0	11.603,6	10.365.794	120.280.527.258
	Tổng cộng	**50.764,1**		**147.414,2**		**1.517.065.502.273,0**

Tổng diện tích sàn xây dựng	**147.414,2 m²**
Tổng chi phí nhà đa năng	**1.517.065.502.273 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng công trình đa năng (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.517.065.502.273	40,00%	606.826.200.909
2	1.517.065.502.273	40,00%	606.826.200.909
3	1.517.065.502.273	20,00%	303.413.100.455

Năm	Giá trị xây dựng công trình đa năng (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
	Tổng cộng	**100,00%**	**1.517.065.502.273**

Chi phí xây dựng công trình đa năng

STT	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Đơn giá (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Công trình thương mại dịch vụ	7.986,5	6,0	23.959,4	10.365.794	248.358.204.764
2	Công trình thương mại dịch vụ	5.061,8	6,0	15.185,4	10.365.794	157.408.728.208
3	Công trình thương mại dịch vụ	5.668,4	6,0	17.005,2	10.365.794	176.272.400.129
4	Công trình thương mại dịch vụ	3.517,0	2,0	3.517,0	8.049.184	28.308.980.128
5	Công trình thương mại dịch vụ	11.180,6	6,0	33.541,8	10.365.794	347.687.389.189
6	Công trình thương mại dịch vụ	1.231,2	2,0	1.231,2	8.049.184	9.910.155.341
7	Công trình thương mại dịch vụ	10.743,3	6,0	32.230,0	10.365.794	334.089.540.620
8	Công trình thương mại dịch vụ	2.410,0	6,0	9.140,6	10.365.794	94.749.576.636
9	Công trình thương mại dịch vụ	2.965,3	6,0	11.603,6	10.365.794	120.280.527.258
	Tổng cộng	**50.764,1**		**147.414,2**		**1.517.065.502.273,0**

Tổng diện tích sàn xây dựng **147.414,2 m^2**
Tổng chi phí nhà đa năng **1.517.065.502.273 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng công trình đa năng (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.517.065.502.273	40,00%	606.826.200.909
2	1.517.065.502.273	40,00%	606.826.200.909
3	1.517.065.502.273	20,00%	303.413.100.455
	Tổng cộng	**100,00%**	**1.517.065.502.273**

STT	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Đơn giá phần xây dựng (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Công trình thương mại dịch vụ	7.986,5	6,0	23.959,4	8.334.558	199.691.008.945
2	Công trình thương mại dịch vụ	5.061,8	6,0	15.185,4	8.334.558	126.563.597.053
3	Công trình thương mại dịch vụ	5.668,4	6,0	17.005,2	8.334.558	141.730.825.702
4	Công trình thương mại dịch vụ	3.517,0	2,0	3.517,0	7.004.187	24.633.725.679
5	Công trình thương mại dịch vụ	11.180,6	6,0	33.541,8	8.334.558	279.556.077.524
6	Công trình thương mại dịch vụ	1.231,2	2,0	1.231,2	7.004.187	8.623.555.034
7	Công trình thương mại dịch vụ	10.743,3	6,0	32.230,0	8.334.558	268.622.804.340
8	Công trình thương mại dịch vụ	2.410,0	6,0	9.140,6	8.334.558	76.182.860.855
9	Công trình thương mại dịch vụ	2.965,3	6,0	11.603,6	8.334.558	96.710.877.209
	Tổng cộng	**50.764,1**		**147.414,2**		**1.222.315.332.341**

Tổng diện tích sàn xây dựng	**147.414,2 m^2**
Tổng chi phí nhà đa năng (phần xây dựng)	**1.222.315.332.341 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.222.315.332.341	40,00%	488.926.132.936
2	1.222.315.332.341	40,00%	488.926.132.936
3	1.222.315.332.341	20,00%	244.463.066.468
Tổng cộng		**100,00%**	**1.222.315.332.340**

Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (phần xây dựng):

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	488.926.132.936	103,63%	17.748.018.626
2	488.926.132.936	107,39%	36.131.641.224
3	244.463.066.468	111,29%	27.599.880.204
Tổng cộng	**1.222.315.332.340**		**81.479.540.054**

STT	Loại hình	Diện tích (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn xây dựng tối đa (m^2)	Đơn giá phần xây dựng (đồng/m^2)	Thành tiền (đồng)
1	Công trình thương mại dịch vụ	7.986,5	6,0	23.959,4	8.334.558	199.691.008.945
2	Công trình thương mại dịch vụ	5.061,8	6,0	15.185,4	8.334.558	126.563.597.053
3	Công trình thương mại dịch vụ	5.668,4	6,0	17.005,2	8.334.558	141.730.825.702
4	Công trình thương mại dịch vụ	3.517,0	2,0	3.517,0	7.004.187	24.633.725.679
5	Công trình thương mại dịch vụ	11.180,6	6,0	33.541,8	8.334.558	279.556.077.524
6	Công trình thương mại dịch vụ	1.231,2	2,0	1.231,2	7.004.187	8.623.555.034
7	Công trình thương mại dịch vụ	10.743,3	6,0	32.230,0	8.334.558	268.622.804.340
8	Công trình thương mại dịch vụ	2.410,0	6,0	9.140,6	8.334.558	76.182.860.855
9	Công trình thương mại dịch vụ	2.965,3	6,0	11.603,6	8.334.558	96.710.877.209
	Tổng cộng	**50.764,1**		**147.414,2**		**1.222.315.332.341**

Tổng diện tích sàn xây dựng	**147.414,2 m^2**
Tổng chi phí nhà đa năng (phần xây dựng)	**1.222.315.332.341 đồng**

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	1.222.315.332.341	40,00%	488.926.132.936

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
2	1.222.315.332.341	40,00%	488.926.132.936
3	1.222.315.332.341	20,00%	244.463.066.468
Tổng cộng		**100,00%**	**1.222.315.332.340**

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chỉ số trượt giá xây dựng liên hoàn/tích lũy qua các năm	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá (Phần xây dựng)
1	488.926.132.936	103,63%	17.748.018.626
2	488.926.132.936	107,39%	36.131.641.224
3	244.463.066.468	111,29%	27.599.880.204
Tổng cộng	**1.222.315.332.340**		**81.479.540.054**

Bảng tính chi tiết chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá, cụ thể như sau:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần xây dựng (đồng)	Chi phí xây dựng hàng năm đã bao gồm chi phí dự phòng (đồng)	Hệ số chiết khấu (1+r)n	Chi phí xây dựng chiết khấu về giá trị hiện tại (CT/(1+r)n) (đồng)
1	606.826.200.909	17.748.018.626	624.574.219.535	1,1062	564.612.384.320
2	606.826.200.909	36.131.641.224	642.957.842.133	1,2237	525.421.134.374
3	303.413.100.455	27.599.880.204	331.012.980.659	1,3536	244.542.686.657
	Tổng cộng				**1.334.576.205.351**

9.14.2.3 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	2.742.128.009.072 đồng

Tỷ lệ % Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3% /DT
Tỷ lệ % Chi phí quản lý	10% /DT
Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	82.263.840.272 đồng
Chi phí quản lý	274.212.800.907 đồng
Chi phí kinh doanh	**356.476.641.179 đồng**

9.14.2.4 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	2.742.128.009.072 đồng
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	66.778.093.385 đồng
Chi phí xây dựng công trình đa năng bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	1.334.576.205.351 đồng
Chi phí kinh doanh	356.476.641.179 đồng
Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	**1.757.830.939.915 đồng**
Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay	15% /(CP+QSD)

Giá trị quyền sử dụng đất

= Tổng doanh thu – Tổng chi phí đầu tư – Chi phí kinh doanh – Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay
= 2.742.128.009.072 - (1.757.830.939.915 + 15,00% x(1.757.830.939.915 + Giá trị quyền sử dụng đất))
= 720.622.428.170 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất
= 720.622.428.170 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất = 626.628.198.408 đồng

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

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị của thửa đất cần định giá}}{}$$

Diện tích thửa đất cần định giá

$$= \frac{626.628.198.408 \text{ đồng}}{50.764{,}1 \text{ m}^2}$$

$$= \textbf{12.343.924 đồng/m}^2$$

9.14.3. Đất thương mại dịch vụ, đất phi nông nghiệp khác (đất giáo dục, đất công cộng)

Qua kết quả xác định giá từng loại đất hành chính dịch vụ, thương mại dịch vụ đất giáo dục chưa có thông tin cụ thể về loại hình công trình, quy mô xây dựng cũng như phương án kinh doanh cho từng hạng mục chức năng, nên tại thời điểm xác định giá trị, việc ước tính riêng doanh thu và chi phí cho từng loại hình là chưa khả thi.

Vì vậy, đơn vị tư vấn đề xuất xác định hành chính dịch vụ theo tỷ lệ phần trăm tại Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Khoản 8 Điều 1- Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành ngày 27/12/2024 về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 ban hành kèm theo quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai: "8. Sửa đổi, bổ sung Điều 15 như Trc:

"Điều 15. Giá đất của các loại đất sử dụng có thời hạn

Giá đất trong Bảng giá đất đối với đất sử dụng có thời hạn được tính tương ứng với thời hạn sử dụng đất là 70 năm, trừ đất nông nghiệp được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân theo hạn mức giao đất nông nghiệp, đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền thì không căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.""

Qua kết quả xác định giá từng loại đất hành chính dịch vụ, thương mại dịch vụ đất giáo dục chưa có thông tin cụ thể về loại hình công trình, quy mô xây dựng cũng như phương án kinh doanh cho từng hạng mục chức năng, nên tại thời điểm xác định giá trị, việc ước tính riêng doanh thu và chi phí cho từng loại hình là chưa khả thi.

Loại đất	Tỷ lệ % theo giá đất ở tại Quyết định Số 86/2024/QĐ-UBND (%/đất ở)
Đất ở	100,00% /đất ở
Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	60,00% /đất ở
Đất SKC (Y tế, giáo dục, công cộng,...)	48,00% /đất ở
Đất Thương mại dịch vụ	70,00% /đất ở

9.14.3.1 Xác định giá đất ở bình quân:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở cao tầng	-	-	-
2	Đất ở thấp tầng	134.801,40	30.296.343	4.083.989.451.280
	Tổng cộng	**134.801,40**		**4.083.989.451.280**

9.14.3.2Xác định giá đất thương mại dịch vụ

STT	Loại đất	Tỷ lệ theo quy định tại bảng giá đất	Đơn giá đất ở (đồng/m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thời hạn thuê đất còn lại (năm)	Đơn giá theo thời hạn còn lại (đồng/m²)
1	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng	60% /đất ở	30.296.343	18.177.806	32,85	8.530.585
2	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (Y tế, giáo dục, văn hóa,...)	48% /đất ở	30.296.343	14.542.245	32,85	6.824.468
3	Đất Thương mại dịch vụ khác	70% /đất ở	30.296.343	21.207.440	32,85	9.952.349

9.14.4. Bảng tổng hợp kết quả các loại đất

STT	Loại đất	Đơn giá (đồng/m²)
1	Đất ở thấp tầng	30.296.343
2	Thương mại dịch vụ	12.343.924
4	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng	8.530.585
5	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (Y tế, giáo dục, văn hóa,...)	6.824.468
6	Đất Thương mại dịch vụ khác	9.952.349

9.15. Kết quả giá đất của khu đất cần định giá:

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)			Sau điều chỉnh (2)			Chênh lệch (3) = (2) - (1)	
		Diện tích (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m²)	Đơn giá (đồng/m²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m²)	Thành tiền (đồng)
1	**Đất ở**	**108.188,3**		**3.235.184.198.688**	**134.801,4**		**4.083.989.451.281**	**26.613,1**	**848.805.252.593**
1.1	**Đất ở cao tầng**	**44.807,0**	**28.970.890**	**1.298.098.668.230**	-	-	-	**-44.807,0**	**-1.298.098.668.230**
a	*Chung cư*	*44.807,0*	*28.970.890*	*1.298.098.668.230*	-	-	-	*-44.807,0*	*-1.298.098.668.230*
b	*Nhà ở xã hội*	-		-	-		-	*0,0*	-
1.2	**Đất ở thấp tầng**	**63.381,3**	**30.562.414**	**1.937.085.530.458**	**134.801,4**	**30.296.343**	**4.083.989.451.281**	**71.420,1**	**2.146.903.920.823**
a	*Biệt thự đơn lập*	*19.758,1*	*30.562.414*	*603.855.232.053*	*8.295,5*	*30.296.343*	*251.323.313.357*	*-11.462,6*	*-352.531.918.696*
b	*Biệt thự song lập*	*43.623,2*	*30.562.414*	*1.333.230.298.405*	*31.330,0*	*30.296.343*	*949.184.426.190*	*-12.293,2*	*-384.045.872.215*
c	*Nhà liên kế phố*			-	*63.897,7*	*30.296.343*	*1.935.866.636.111*	*63.897,7*	*1.935.866.636.111*
d	*Nhà liên kế sân vườn*			-	*31.278,2*	*30.296.343*	*947.615.075.623*	*31.278,2*	*947.615.075.623*
2	**Đất thương mại dịch vụ**	**98.659,0**		**1.210.669.844.923**	**73.260,0**		**850.515.240.197**	**- 25.399,0**	**-360.154.604.726**
2.1	Đất thương mại dịch xác định được chỉ tiêu xây dựng	67.848,0	13.382.951	908.006.459.448	50.764,1	12.343.924	626.628.192.328	-17.083,9	-281.378.267.120
2.2	Đất thương mại dịch khác (Bến du thuyền,..)	30.811,0	9.823.225	302.663.385.475	22.495,9	9.952.349	223.887.047.869	-8.315,1	-78.776.337.606
3	**Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng**	**17.055,0**		**143.601.513.885**	**3.485,0**		**29.729.088.725**	**- 13.570,0**	**- 113.872.425.160**
3.1	Đất chợ	9.606,0	8.419.907	80.881.626.642	-	8.530.585	-	-9.606,0	-80.881.626.642
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.449,0	8.419.907	62.719.887.243	3.485,0	8.530.585	29.729.088.725	-3.964,0	-32.990.798.518
	Tổng cộng	**223.902,3**		**4.589.455.557.496**	**211.546,4**		**4.964.233.780.203**	**- 12.355,9**	**374.778.222.707**

Căn cứ Khoản 1 điều 14 của Nghị định 103/2024/NĐ-CP ban hành 30/07/2024 của Chính Phủ *quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

"1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết của dự án theo quy định của pháp luật mà làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất hoặc vị trí từng loại đất hoặc hệ số sử dụng đất thì tiền sử dụng đất được tính như sau:

1.1. Trường hợp dự án trước khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết không thuộc trường hợp 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).

Trường hợp không tính hoặc phân bổ được tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất điều chỉnh thì thực hiện tính tiền sử dụng đất đối với toàn bộ dự án như quy định tại tiết a1 điểm này.

"

- Khu đất cần định giá khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết thì 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 là số dương. **Do đó phần chênh lệch này là 374.778.222.707 đồng.**

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho mục đích giới hạn mà khách hàng đã yêu cầu và đã được ghi tại Chứng thư này. Thẩm định viên hoàn toàn không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào về kết quả định giá nếu Chứng thư này được sử dụng ngoài mục đích đã được yêu cầu.
- Công việc định giá đã được thực hiện theo yêu cầu của Khách hàng và được thẩm định viên thực hiện một cách cẩn trọng với kiến thức chuyên môn và kỹ năng chuyên nghiệp.
- Chỉ có bản chính của Chứng thư mới có giá trị pháp lý. Số lượng bản chính đã được phát hành dựa trên yêu cầu của Khách hàng và số lượng này được ghi rõ trong Chứng thư. Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào nếu bản sao của Chứng thư được thực hiện bởi Khách hàng hoặc các cá nhân/hay tổ chức khác để sử dụng chứng minh giá trị của các tài sản định giá khác.

- Các giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/hay quyền sử dụng của thửa đất, khu đất cần định giá là do các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội sẽ không chịu trách nhiệm tìm hiểu tính trung thực, pháp lý và nguồn gốc của các loại giấy tờ chứng minh quyền sở hữu/ hay quyền sử dụng tài sản. Chứng thư định giá này không có giá trị chứng minh hoặc thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu/hay quyền sử dụng của tài sản nào của Khách hàng.
- Kết quả định giá này được thực hiện dựa trên các quy định và chính sách hiện nay của Cơ quan Nhà nước Việt Nam có hiệu lực. Trong trường hợp nếu có bất kỳ sự thay đổi của các quy định và/hoặc thay đổi của các chính sách quản lý của Cơ quan Nhà nước, thì các sự thay đổi này có thể ảnh hưởng đến giá trị của các tài sản được nêu trong Chứng thư này.
- Chứng thư này chỉ được sử dụng cho mục đích tư vấn cho Khách hàng về giá trị của tài sản định giá ... và được dựa trên sự suy xét và quyết định của Khách hàng theo mục tiêu mà Khách hàng đã yêu cầu. Tất cả các mô tả và nhận xét được thể hiện trong Chứng thư này đều dựa vào hiện trạng và tình trạng thực tế của tài sản định giá.
- Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội thực hiện việc định giá này dựa trên tình trạng và điều kiện có sẵn của tài sản tại thời điểm định giá. Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội sẽ không chịu trách nhiệm cho bất cứ hậu quả và thiệt hại nào mà có thể phát sinh trong suốt quá trình và sau khi kết thúc việc định giá; bao gồm các mất mát, thiệt hại, thay đổi sở hữu hoặc thay đổi kết cấu của các tài sản này.
- Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội chỉ nhận bản sao (bằng điện tử hoặc bằng giấy) các hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản được định giá. Các thẩm định viên không chịu trách nhiệm xác thực của những tài liệu này với các Cơ quan Nhà nước hay nguồn dữ liệu gốc, bản chính của các hồ sơ tài liệu này.
- Khách hàng và người được Khách hàng ủy quyền cung cấp các hồ sơ, tài liệu này cho mục đích định giá sẽ phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác và xác thực pháp lý của các hồ sơ, tài liệu đã cung cấp cho Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội bao gồm: Quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế, kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản yêu cầu định giá.

11. Các phụ lục kèm theo (nếu có)

- Phụ lục hình ảnh và bản đồ vị trí tài sản định giá
- Báo cáo này được lập làm 04 bản đóng kèm theo Chứng thư định giá.

ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH VIÊN	**ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN**
(Ký và ghi rõ họ, tên)	*(Ký và ghi rõ họ, tên)*
Hoàng Phạm Quốc Việt	**Bùi Thế Trung**
Thẩm định viên	**Tổng Giám đốc**
Thẻ thẩm định viên số: XIII18.2103	Thẻ thẩm định viên số: XI16.1638

DANH SÁCH SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN ĐỊNH GIÁ TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
1	Lô SV3-1-1	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
2	Lô SV3-1-2	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện chợ	200,0
3	Lô SV3-1-3	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện chợ	200,0
4	Lô SV3-1-4	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
5	Lô SV3-1-5	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
6	Lô SV3-1-6	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
7	Lô SV3-1-7	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
8	Lô SV3-1-8	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
9	Lô SV3-1-9	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
10	Lô SV3-1-10	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
11	Lô SV3-1-11	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	275,8
12	Lô SV3-1-12	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	385,5
13	Lô SV3-1-13	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
14	Lô SV3-1-14	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
15	Lô SV3-1-15	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
16	Lô SV3-1-16	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
17	Lô SV3-1-17	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
18	Lô SV3-1-18	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
19	Lô SV3-1-19	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
20	Lô SV3-1-20	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
21	Lô SV3-1-21	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
22	Lô SV3-1-22	Biệt thự song lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện chợ	267,5
23	Lô SV3-1-23	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
24	Lô SV3-1-24	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
25	Lô SV3-1-25	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
26	Lô SV3-1-26	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
27	Lô SV3-1-27	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
28	Lô SV3-1-28	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
29	Lô SV3-1-29	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
30	Lô SV3-1-30	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
31	Lô SV3-1-31	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
32	Lô SV3-1-32	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
33	Lô SV3-1-33	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
34	Lô SV3-1-34	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
35	Lô SV3-1-35	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	267,5
36	Lô SV3-1-36	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	267,5
37	Lô SV3-1-37	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
38	Lô SV3-1-38	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
39	Lô SV3-1-39	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
40	Lô SV3-1-40	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
41	Lô SV3-1-41	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
42	Lô SV3-1-42	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
43	Lô SV3-1-43	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
44	Lô SV3-1-44	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,5
45	Lô SV3-2-1	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	381,70
46	Lô SV3-2-2	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
47	Lô SV3-2-3	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
48	Lô SV3-2-4	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
49	Lô SV3-2-5	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
50	Lô SV3-2-6	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	247,50
51	Lô SV3-2-7	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	247,50
52	Lô SV3-2-8	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
53	Lô SV3-2-9	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
54	Lô SV3-2-10	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
55	Lô SV3-2-11	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
56	Lô SV3-2-12	Biệt thự song lập	Đường N64	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	291,40
57	Lô SV3-2-13	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	206,31
58	Lô SV3-2-14	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
59	Lô SV3-2-15	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
60	Lô SV3-2-16	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
61	Lô SV3-2-17	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
62	Lô SV3-2-18	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
63	Lô SV3-2-19	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
64	Lô SV3-2-20	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
65	Lô SV3-2-21	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	296,60
66	Lô SV3-2-22	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	365,40

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
67	Lô SV3-2-23	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
68	Lô SV3-2-24	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
69	Lô SV3-2-25	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
70	Lô SV3-2-26	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
71	Lô SV3-2-27	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
72	Lô SV3-2-28	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	267,50
73	Lô SV3-2-29	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	267,50
74	Lô SV3-2-30	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
75	Lô SV3-2-31	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
76	Lô SV3-2-32	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
77	Lô SV3-2-33	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
78	Lô SV3-2-34	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
79	Lô SV3-2-35	Biệt thự song lập	Đường N65	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	275,10
80	Lô SV3-3-1	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	351,8
81	Lô SV3-3-2	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	217,27
82	Lô SV3-3-3	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	217,27
83	Lô SV3-3-4	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	217,27
84	Lô SV3-3-5	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	217,27
85	Lô SV3-3-6	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	217,27
86	Lô SV3-3-7	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	217,27
87	Lô SV3-3-8	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	217,27
88	Lô SV3-3-9	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	219,3
89	Lô SV3-3-10	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	211,9
90	Lô SV3-3-11	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	210,0
91	Lô SV3-3-12	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	210,0
92	Lô SV3-3-13	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	210,0
93	Lô SV3-3-14	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	210,0
94	Lô SV3-3-15	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	210,0
95	Lô SV3-3-16	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	210,0
96	Lô SV3-3-17	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	210,0
97	Lô SV3-3-18	Biệt thự song lập	Đường N66	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	238,8
98	Lô SV3-3-19	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	265,0
99	Lô SV3-3-20	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
100	Lô SV3-3-21	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
101	Lô SV3-3-22	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
102	Lô SV3-3-23	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
103	Lô SV3-3-24	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
104	Lô SV3-3-25	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
105	Lô SV3-3-26	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
106	Lô SV3-3-27	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	355,3
107	Lô SV3-3-28	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	ối diện công viên khu	366,1
108	Lô SV3-3-29	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
109	Lô SV3-3-30	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
110	Lô SV3-3-31	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
111	Lô SV3-3-32	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
112	Lô SV3-3-33	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
113	Lô SV3-3-34	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
114	Lô SV3-3-35	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
115	Lô SV3-3-36	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
116	Lô SV3-3-37	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	261,4
117	Lô SV3-3-38	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	261,4
118	Lô SV3-3-39	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
119	Lô SV3-3-40	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
120	Lô SV3-3-41	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
121	Lô SV3-3-42	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
122	Lô SV3-3-43	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
123	Lô SV3-3-44	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
124	Lô SV3-3-45	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
125	Lô SV3-3-46	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0
126	Lô SV3-3-47	Biệt thự song lập	Đường N67	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	261,7
127	Lô SV3-4-1	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,8
128	Lô SV3-4-2	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
129	Lô SV3-4-3	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
130	Lô SV3-4-4	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
131	Lô SV3-4-5	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
132	Lô SV3-4-6	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
133	Lô SV3-4-7	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
134	Lô SV3-4-8	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
135	Lô SV3-4-9	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
136	Lô SV3-4-10	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,8
137	Lô SV3-4-11	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	184,8
138	Lô SV3-4-12	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
139	Lô SV3-4-13	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
140	Lô SV3-4-14	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
141	Lô SV3-4-15	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
142	Lô SV3-4-16	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
143	Lô SV3-4-17	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
144	Lô SV3-4-18	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
145	Lô SV3-4-19	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
146	Lô SV3-4-20	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	184,8
147	Lô SV4-1-1	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	264,8
148	Lô SV4-1-2	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
149	Lô SV4-1-3	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
150	Lô SV4-1-4	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
151	Lô SV4-1-5	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
152	Lô SV4-1-6	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
153	Lô SV4-1-7	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
154	Lô SV4-1-8	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
155	Lô SV4-1-9	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	264,8
156	Lô SV4-1-10	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	264,8
157	Lô SV4-1-11	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
158	Lô SV4-1-12	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
159	Lô SV4-1-13	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
160	Lô SV4-1-14	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
161	Lô SV4-1-15	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
162	Lô SV4-1-16	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
163	Lô SV4-1-17	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM	200,0
164	Lô SV4-1-18	Biệt thự song lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	264,8
165	Lô SV4-2-1	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	177,3
166	Lô SV4-2-2	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
167	Lô SV4-2-3	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
168	Lô SV4-2-4	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
169	Lô SV4-2-5	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
170	Lô SV4-2-6	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	177,3
171	Lô SV4-2-7	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,5
172	Lô SV4-2-8	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
173	Lô SV4-2-9	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
174	Lô SV4-2-10	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,5
175	Lô SV4-2-11	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	177,3
176	Lô SV4-2-12	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
177	Lô SV4-2-13	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
178	Lô SV4-2-14	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
179	Lô SV4-2-15	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
180	Lô SV4-2-16	Biệt thự song lập	Đường N62	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	177,3
181	Lô SV4-2-17	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	227,5
182	Lô SV4-2-18	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
183	Lô SV4-2-19	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
184	Lô SV4-2-20	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
185	Lô SV4-2-21	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
186	Lô SV4-2-22	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
187	Lô SV4-2-23	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
188	Lô SV4-2-24	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
189	Lô SV4-2-25	Biệt thự song lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	227,5
190	Lô SV4-2-26	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	ối diện công viên khu	177,3
191	Lô SV4-2-27	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	ối diện công viên khu	200,0
192	Lô SV4-2-28	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	ối diện công viên khu	200,0
193	Lô SV4-2-29	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	ối diện công viên khu	200,0
194	Lô SV4-2-30	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	ối diện công viên khu	200,0
195	Lô SV4-2-31	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	ối diện công viên khu	177,3
196	Lô SV4-2-32	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	187,5
197	Lô SV4-2-33	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
198	Lô SV4-2-34	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
199	Lô SV4-2-35	Biệt thự song lập	Đường số19	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,5
200	Lô SV4-2-36	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	177,3
201	Lô SV4-2-37	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
202	Lô SV4-2-38	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
203	Lô SV4-2-39	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
204	Lô SV4-2-40	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
205	Lô SV4-2-41	Biệt thự song lập	Đường N68	Đường 14m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	177,3
206	Lô GV3-1-1	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	522,0
207	Lô GV3-1-2	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
208	Lô GV3-1-3	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
209	Lô GV3-1-4	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
210	Lô GV3-1-5	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
211	Lô GV3-1-6	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
212	Lô GV3-1-7	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
213	Lô GV3-1-8	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
214	Lô GV3-1-9	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
215	Lô GV3-1-10	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
216	Lô GV3-1-11	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
217	Lô GV3-1-12	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
218	Lô GV3-1-13	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
219	Lô GV3-1-14	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
220	Lô GV3-1-15	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
221	Lô GV3-1-16	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
222	Lô GV3-1-17	Biệt thự đơn lập	Đường số11	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	iện chợ và công viên	450,0
223	Lô GV4-1-1	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	ng viên sông và công	450,0
224	Lô GV4-1-2	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ng viên sông và công	450,0
225	Lô GV4-1-3	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ng viên sông và công	446,9
226	Lô GV4-1-4	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ng viên sông và công	444,6
227	Lô GV4-1-5	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ng viên sông và công	444,6
228	Lô GV4-1-6	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ng viên sông và công	444,6
229	Lô GV4-1-7	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	444,6
230	Lô GV4-1-8	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	444,6
231	Lô GV4-1-9	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	444,6
232	Lô GV4-1-10	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	444,6
233	Lô GV4-1-11	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	ng viên sông và công	461,9
234	Lô GV4-2-1	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	ối diện công viên khu	450,0
235	Lô GV4-2-2	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	450,0
236	Lô GV4-2-3	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên khu	450,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
237	Lô GV4-2-4	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
238	Lô GV4-2-5	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 2 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	450,0
239	Lô GV4-2-6	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	ối diện công viên Sôn	480,1
240	Lô GV4-3-1	Biệt thự đơn lập	Đường N63	Đường 14m	Căn 3 mặt tiền	ối diện công viên khu	587,5
241	Lô GV4-3-2	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	587,5
242	Lô GV4-3-3	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	450,0
243	Lô GV4-3-4	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	450,0
244	Lô GV4-3-5	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	450,0
245	Lô GV4-3-6	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	450,0
246	Lô GV4-3-7	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	450,0
247	Lô GV4-3-8	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM	450,0
248	Lô GV4-3-9	Biệt thự đơn lập	Đường số18	Đường 19m	Căn 3 mặt tiền	Đối diện TTTM	510,0

DANH SÁCH SẢN PHẨM CỦA DỰ ÁN ĐỊNH GIÁ SAU ĐIỀU CHỈNH

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
1	NA.BO4-4.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	455,00
2	NA.BO4-4.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
3	NA.BO4-4.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
4	NA.BO4-4.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
5	NA.BO4-4.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
6	NA.BO4-4.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
7	NA.BO4-4.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
8	NA.BO4-4.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
9	NA.BO4-4.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
10	NA.BO4-4.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
11	NA.BO4-4.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
12	NA.BO4-4.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
13	NA.BO4-4.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
14	NA.BO4-4.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
15	NA.BO4-4.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
16	NA.BO4-4.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
17	NA.BO4-4.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
18	NA.BO4-4.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
19	NA.BO4-4.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
20	NA.BO4-4.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
21	NA.BO4-4.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
22	NA.BO4-4.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
23	NA.BO4-4.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
24	NA.BO4-4.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
25	NA.BO4-4.25	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
26	NA.BO4-4.26	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
27	NA.BO4-4.27	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
28	NA.BO4-4.28	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
29	NA.BO4-4.29	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
30	NA.BO4-4.30	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
31	NA.BO4-4.31	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,70
32	NA.BO4-4.32	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	381,60
33	NA.GV4-1.01	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	360,00
34	NA.GV4-1.02	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
35	NA.GV4-1.03	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
36	NA.GV4-1.04	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
37	NA.GV4-1.05	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
38	NA.GV4-1.06	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
39	NA.GV4-1.07	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
40	NA.GV4-1.08	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
41	NA.GV4-1.09	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
42	NA.GV4-1.10	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	360,00
43	NA.GV4-1.11	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	480,00
44	NA.SH4-1.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	217,50
45	NA.SH4-1.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
46	NA.SH4-1.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
47	NA.SH4-1.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
48	NA.SH4-1.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
49	NA.SH4-1.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
50	NA.SH4-1.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
51	NA.SH4-1.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
52	NA.SH4-1.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
53	NA.SH4-1.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
54	NA.SH4-1.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
55	NA.SH4-1.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
56	NA.SH4-1.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
57	NA.SH4-1.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
58	NA.SH4-1.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
59	NA.SH4-1.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
60	NA.SH4-1.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
61	NA.SH4-1.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	207,00
62	NA.SH4-1.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
63	NA.SH4-1.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
64	NA.SH4-1.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
65	NA.SH4-1.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
66	NA.SH4-1.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
67	NA.SH4-1.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	161,00
68	NA.SH4-1.25	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	161,00
69	NA.SH4-1.26	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
70	NA.SH4-1.27	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
71	NA.SH4-1.28	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
72	NA.SH4-1.29	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
73	NA.SH4-1.30	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
74	NA.SH4-1.31	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	207,00
75	NA.SH4-1.32	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
76	NA.SH4-1.33	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
77	NA.SH4-1.34	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
78	NA.SH4-1.35	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
79	NA.SH4-1.36	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
80	NA.SH4-1.37	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
81	NA.SH4-1.38	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
82	NA.SH4-1.39	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
83	NA.SH4-1.40	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
84	NA.SH4-1.41	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	185,10
85	NA.SV4-1.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	287,60
86	NA.SV4-1.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
87	NA.SV4-1.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
88	NA.SV4-1.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
89	NA.SV4-1.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
90	NA.SV4-1.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
91	NA.SV4-1.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
92	NA.SV4-1.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
93	NA.SV4-1.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
94	NA.SV4-1.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	287,50

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
95	NA.SV4-1.11	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	287,50
96	NA.SV4-1.12	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
97	NA.SV4-1.13	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
98	NA.SV4-1.14	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
99	NA.SV4-1.15	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
100	NA.SV4-1.16	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
101	NA.SV4-1.17	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
102	NA.SV4-1.18	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
103	NA.SV4-1.19	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
104	NA.SV4-1.20	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	287,50
105	NA.SV4-2.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	332,50
106	NA.SV4-2.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00
107	NA.SV4-2.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00
108	NA.SV4-2.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00
109	NA.SV4-2.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00
110	NA.SV4-2.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
111	NA.SV4-2.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00
112	NA.SV4-2.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00
113	NA.SV4-2.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	230,00
114	NA.SV4-2.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	332,50
115	NA.SV4-2.11	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công trình công cộng	332,50
116	NA.SV4-2.12	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
117	NA.SV4-2.13	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
118	NA.SV4-2.14	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
119	NA.SV4-2.15	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
120	NA.SV4-2.16	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
121	NA.SV4-2.17	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
122	NA.SV4-2.18	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
123	NA.SV4-2.19	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	230,00
124	NA.SV4-2.20	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công trình công cộng	332,50
125	NA.SV4-3.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
126	NA.SV4-3.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
127	NA.SV4-3.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
128	NA.SV4-3.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
129	NA.SV4-3.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
130	NA.SV4-3.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
131	NA.SV4-3.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
132	NA.SV4-3.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
133	NA.SV4-3.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
134	NA.SV4-3.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
135	NA.SV4-3.11	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,00
136	NA.SV4-3.12	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	227,50
137	NA.T24-1.01	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	217,50
138	NA.T24-1.02	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
139	NA.T24-1.03	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
140	NA.T24-1.04	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
141	NA.T24-1.05	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
142	NA.T24-1.06	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
143	NA.T24-1.07	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
144	NA.T24-1.08	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
145	NA.T24-1.09	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
146	NA.T24-1.10	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
147	NA.T24-1.11	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
148	NA.T24-1.12	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
149	NA.T24-1.13	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
150	NA.T24-1.14	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
151	NA.T24-1.15	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
152	NA.T24-1.16	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
153	NA.T24-1.17	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
154	NA.T24-1.18	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	207,00
155	NA.T24-1.19	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
156	NA.T24-1.20	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
157	NA.T24-1.21	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
158	NA.T24-1.22	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
159	NA.T24-1.23	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
160	NA.T24-1.24	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	161,00
161	NA.T24-1.25	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	161,00
162	NA.T24-1.26	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
163	NA.T24-1.27	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
164	NA.T24-1.28	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
165	NA.T24-1.29	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
166	NA.T24-1.30	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
167	NA.T24-1.31	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	207,00
168	NA.T24-1.32	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
169	NA.T24-1.33	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
170	NA.T24-1.34	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
171	NA.T24-1.35	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
172	NA.T24-1.36	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
173	NA.T24-1.37	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
174	NA.T24-1.38	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
175	NA.T24-1.39	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
176	NA.T24-1.40	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
177	NA.T24-1.41	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
178	NA.T24-2.01	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,50
179	NA.T24-2.02	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
180	NA.T24-2.03	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
181	NA.T24-2.04	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
182	NA.T24-2.05	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
183	NA.T24-2.06	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
184	NA.T24-2.07	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
185	NA.T24-2.08	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	140,00
186	NA.T24-2.09	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	140,00
187	NA.T24-2.10	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
188	NA.T24-2.11	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
189	NA.T24-2.12	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
190	NA.T24-2.13	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
191	NA.T24-2.14	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
192	NA.T24-2.15	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
193	NA.T24-2.16	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,50
194	NA.T24-2.17	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,50
195	NA.T24-2.18	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
196	NA.T24-2.19	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
197	NA.T24-2.20	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
198	NA.T24-2.21	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
199	NA.T24-2.22	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
200	NA.T24-2.23	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
201	NA.T24-2.24	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	140,00
202	NA.T24-2.25	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	140,00
203	NA.T24-2.26	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
204	NA.T24-2.27	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
205	NA.T24-2.28	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
206	NA.T24-2.29	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
207	NA.T24-2.30	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
208	NA.T24-2.31	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
209	NA.T24-2.32	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	187,50
210	NA.BO3-1.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	622,10
211	NA.BO3-1.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	243,90
212	NA.BO3-1.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	242,00
213	NA.BO3-1.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,40
214	NA.BO3-1.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,00
215	NA.BO3-1.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	237,80
216	NA.BO3-1.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	296,20
217	NA.BO3-1.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	295,50
218	NA.BO3-1.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	236,70
219	NA.BO3-1.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	237,40
220	NA.BO3-1.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	238,60
221	NA.BO3-1.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,20
222	NA.BO3-1.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	242,40

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
223	NA.BO3-1.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	386,60
224	NA.BO3-2.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	269,20
225	NA.BO3-2.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	245,60
226	NA.BO3-2.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	244,30
227	NA.BO3-2.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	243,00
228	NA.BO3-2.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	242,10
229	NA.BO3-2.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	301,60
230	NA.BO3-2.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,60
231	NA.BO3-2.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,20
232	NA.BO3-2.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,10
233	NA.BO3-2.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
234	NA.BO3-2.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
235	NA.BO3-2.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
236	NA.BO3-2.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
237	NA.BO3-2.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
238	NA.BO3-2.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
239	NA.BO3-2.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
240	NA.BO3-2.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
241	NA.BO3-2.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	275,00
242	NA.BO3-5.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	272,30
243	NA.BO3-5.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,70
244	NA.BO3-5.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	241,80
245	NA.BO3-5.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	244,30
246	NA.BO3-5.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	247,20
247	NA.BO3-5.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	250,50
248	NA.BO3-5.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,50
249	NA.BO3-5.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	323,60
250	NA.BO3-5.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	255,00
251	NA.BO3-5.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	252,00
252	NA.BO3-5.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	249,40
253	NA.BO3-5.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	247,30
254	NA.BO3-5.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	244,70

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
255	NA.BO3-5.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	243,30
256	NA.BO3-5.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	242,30
257	NA.BO3-5.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	241,50
258	NA.BO3-5.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	276,00
259	NA.BO3-6.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	299,70
260	NA.BO3-6.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
261	NA.BO3-6.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
262	NA.BO3-6.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
263	NA.BO3-6.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
264	NA.BO3-6.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
265	NA.BO3-6.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
266	NA.BO3-6.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
267	NA.BO3-6.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
268	NA.BO3-6.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
269	NA.BO3-6.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
270	NA.BO3-6.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
271	NA.BO3-6.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
272	NA.BO3-6.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
273	NA.BO3-6.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
274	NA.BO3-6.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
275	NA.BO3-6.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
276	NA.BO3-6.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,00
277	NA.BO3-6.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
278	NA.BO3-6.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
279	NA.BO3-6.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
280	NA.BO3-6.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
281	NA.BO3-6.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
282	NA.BO3-6.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
283	NA.BO3-6.25	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
284	NA.BO3-6.26	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
285	NA.BO3-6.27	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00
286	NA.BO3-6.28	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
287	NA.BO3-6.29	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG HƯƠNG LỘ 2	Đường 60m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	299,60
288	NA.GV3-1.01	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	336,60
289	NA.GV3-1.02	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	297,30
290	NA.GV3-1.03	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	326,50
291	NA.GV3-2.01	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	331,00
292	NA.GV3-2.02	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	301,20
293	NA.GV3-2.03	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	330,60
294	NA.GV3-3.01	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	404,70
295	NA.GV3-3.02	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	355,40
296	NA.GV3-3.03	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	384,80
297	NA.GV3-4.01	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	410,40
298	NA.GV3-4.02	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	359,60
299	NA.GV3-4.03	Biệt thự đơn lập	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	377,40
300	NA.SH3-1.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D1A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	183,00
301	NA.SH3-1.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D1A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
302	NA.SH3-1.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D1A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
303	NA.SH3-1.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D1A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
304	NA.SH3-1.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D1A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
305	NA.SH3-1.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D1A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
306	NA.SH3-1.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D1A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	183,00
307	NA.SH3-2.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	151,50
308	NA.SH3-2.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
309	NA.SH3-2.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
310	NA.SH3-2.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
311	NA.SH3-2.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
312	NA.SH3-2.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
313	NA.SH3-2.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
314	NA.SH3-2.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
315	NA.SH3-2.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
316	NA.SH3-2.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	164,00
317	NA.SH3-2.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	204,50
318	NA.SH3-2.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
319	NA.SH3-2.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
320	NA.SH3-2.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
321	NA.SH3-2.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
322	NA.SH3-2.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
323	NA.SH3-2.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
324	NA.SH3-2.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
325	NA.SH3-2.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
326	NA.SH3-2.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	204,30
327	NA.SH3-2.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	206,00
328	NA.SH3-2.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
329	NA.SH3-2.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
330	NA.SH3-2.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
331	NA.SH3-2.25	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
332	NA.SH3-2.26	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	206,00
333	NA.SH3-2.27	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	204,30
334	NA.SH3-2.28	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
335	NA.SH3-2.29	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
336	NA.SH3-2.30	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
337	NA.SH3-2.31	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
338	NA.SH3-2.32	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	129,00
339	NA.SH3-2.33	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	128,90
340	NA.SH3-2.34	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	128,10
341	NA.SH3-2.35	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	126,30
342	NA.SH3-2.36	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	193,40
343	NA.SH3-2.37	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	164,00
344	NA.SH3-2.38	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
345	NA.SH3-2.39	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
346	NA.SH3-2.40	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
347	NA.SH3-2.41	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
348	NA.SH3-2.42	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
349	NA.SH3-2.43	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
350	NA.SH3-2.44	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
351	NA.SH3-2.45	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	123,00
352	NA.SH3-2.46	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	151,50
353	NA.SH3-3.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Quảng trường	257,50
354	NA.SH3-3.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Quảng trường	257,50
355	NA.SH3-3.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
356	NA.SH3-3.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
357	NA.SH3-3.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
358	NA.SH3-3.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
359	NA.SH3-3.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	144,40
360	NA.SH3-3.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	144,00
361	NA.SH3-3.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
362	NA.SH3-3.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
363	NA.SH3-3.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
364	NA.SH3-3.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
365	NA.SH3-3.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	108,00
366	NA.SH3-3.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	108,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
367	NA.SH3-3.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
368	NA.SH3-3.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
369	NA.SH3-3.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
370	NA.SH3-3.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
371	NA.SH3-3.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
372	NA.SH3-3.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
373	NA.SH3-3.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
374	NA.SH3-3.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
375	NA.SH3-3.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
376	NA.SH3-3.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
377	NA.SH3-3.25	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
378	NA.SH3-3.26	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
379	NA.SH3-3.27	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
380	NA.SH3-3.28	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
381	NA.SH3-3.29	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
382	NA.SH3-3.30	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	108,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
383	NA.SH3-3.31	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	108,00
384	NA.SH3-3.32	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
385	NA.SH3-3.33	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
386	NA.SH3-3.34	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
387	NA.SH3-3.35	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
388	NA.SH3-3.36	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	219,80
389	NA.SH3-3.37	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	109,20
390	NA.SH3-3.38	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
391	NA.SH3-3.39	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
392	NA.SH3-3.40	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
393	NA.SH3-4.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Quảng trường	257,50
394	NA.SH3-4.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Quảng trường	257,50
395	NA.SH3-4.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
396	NA.SH3-4.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	144,00
397	NA.SH3-4.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	144,00
398	NA.SH3-4.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
399	NA.SH3-4.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
400	NA.SH3-4.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
401	NA.SH3-4.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
402	NA.SH3-4.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
403	NA.SH3-4.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
404	NA.SH3-4.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
405	NA.SH3-4.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
406	NA.SH3-4.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N4B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
407	NA.SH3-4.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
408	NA.SH3-4.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
409	NA.SH3-4.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
410	NA.SH3-4.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
411	NA.SH3-4.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
412	NA.SH3-4.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
413	NA.SH3-4.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
414	NA.SH3-4.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
415	NA.SH3-4.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
416	NA.SH3-4.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
417	NA.SH3-4.25	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
418	NA.SH3-4.26	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
419	NA.SH3-4.27	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
420	NA.SH3-4.28	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	201,90
421	NA.SH3-4.29	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	112,10
422	NA.SH3-4.30	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,10
423	NA.SH3-5.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Quảng trường	244,70
424	NA.SH3-5.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Quảng trường	346,30
425	NA.SH3-5.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
426	NA.SH3-5.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
427	NA.SH3-5.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
428	NA.SH3-5.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
429	NA.SH3-5.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
430	NA.SH3-5.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
431	NA.SH3-5.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
432	NA.SH3-5.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	144,00
433	NA.SH3-5.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
434	NA.SH3-5.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
435	NA.SH3-5.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
436	NA.SH3-5.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
437	NA.SH3-5.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Sông	194,50
438	NA.SH3-5.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	144,00
439	NA.SH3-5.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	108,00
440	NA.SH3-5.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	108,00
441	NA.SH3-5.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	108,00
442	NA.SH3-5.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	108,00
443	NA.SH3-5.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	108,00
444	NA.SH3-5.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	108,00
445	NA.SH3-5.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N6D	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	144,00
446	NA.SH3-6.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
447	NA.SH3-6.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
448	NA.SH3-6.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
449	NA.SH3-6.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
450	NA.SH3-6.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
451	NA.SH3-6.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
452	NA.SH3-6.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
453	NA.SH3-6.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
454	NA.SH3-6.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
455	NA.SH3-6.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
456	NA.SH3-6.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
457	NA.SH3-6.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
458	NA.SH3-6.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
459	NA.SH3-6.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
460	NA.SH3-6.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
461	NA.SH3-6.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
462	NA.SH3-6.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
463	NA.SH3-6.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
464	NA.SH3-6.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
465	NA.SH3-6.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
466	NA.SH3-6.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
467	NA.SH3-6.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	207,00
468	NA.SH3-6.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	207,00
469	NA.SH3-6.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
470	NA.SH3-6.25	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
471	NA.SH3-6.26	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
472	NA.SH3-6.27	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
473	NA.SH3-6.28	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
474	NA.SH3-6.29	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
475	NA.SH3-6.30	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
476	NA.SH3-6.31	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
477	NA.SH3-6.32	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
478	NA.SH3-6.33	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
479	NA.SH3-6.34	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
480	NA.SH3-6.35	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
481	NA.SH3-6.36	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
482	NA.SH3-6.37	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
483	NA.SH3-6.38	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG N2A	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
484	NA.SH3-7.01	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	167,50
485	NA.SH3-7.02	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
486	NA.SH3-7.03	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
487	NA.SH3-7.04	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
488	NA.SH3-7.05	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
489	NA.SH3-7.06	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
490	NA.SH3-7.07	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
491	NA.SH3-7.08	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
492	NA.SH3-7.09	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
493	NA.SH3-7.10	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
494	NA.SH3-7.11	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
495	NA.SH3-7.12	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
496	NA.SH3-7.13	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
497	NA.SH3-7.14	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
498	NA.SH3-7.15	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
499	NA.SH3-7.16	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
500	NA.SH3-7.17	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
501	NA.SH3-7.18	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2A	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	180,00
502	NA.SH3-7.19	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	222,10
503	NA.SH3-7.20	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	123,20
504	NA.SH3-7.21	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	132,80
505	NA.SH3-7.22	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	142,50
506	NA.SH3-7.23	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông	151,90
507	NA.SH3-7.24	Nhà liên kế phố	ĐƯỜNG D2B	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông	205,30
508	NA.SV3-1.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	204,50
509	NA.SV3-1.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	156,50
510	NA.SV3-1.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	189,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
511	NA.SV3-2.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,30
512	NA.SV3-2.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
513	NA.SV3-2.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
514	NA.SV3-2.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
515	NA.SV3-2.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
516	NA.SV3-2.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
517	NA.SV3-2.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên	240,00
518	NA.SV3-2.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên	227,50
519	NA.SV3-2.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	227,50
520	NA.SV3-2.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
521	NA.SV3-2.11	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
522	NA.SV3-2.12	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
523	NA.SV3-2.13	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
524	NA.SV3-2.14	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
525	NA.SV3-2.15	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
526	NA.SV3-2.16	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,30

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
527	NA.SV3-3.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên	227,50
528	NA.SV3-3.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên	240,00
529	NA.SV3-3.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
530	NA.SV3-3.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
531	NA.SV3-3.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
532	NA.SV3-3.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
533	NA.SV3-3.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
534	NA.SV3-3.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	227,50
535	NA.SV3-3.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	227,50
536	NA.SV3-3.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
537	NA.SV3-3.11	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
538	NA.SV3-3.12	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
539	NA.SV3-3.13	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
540	NA.SV3-3.14	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
541	NA.SV3-3.15	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,00
542	NA.SV3-3.16	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	227,50

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
543	NA.SV3-4.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	247,20
544	NA.SV3-4.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	259,70
545	NA.SV3-4.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	259,70
546	NA.SV3-4.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	259,70
547	NA.SV3-4.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
548	NA.SV3-4.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
549	NA.SV3-4.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
550	NA.SV3-4.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,50
551	NA.SV3-5.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,50
552	NA.SV3-5.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
553	NA.SV3-5.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
554	NA.SV3-5.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
555	NA.SV3-5.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D4A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	294,00
556	NA.SV3-5.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	294,00
557	NA.SV3-5.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
558	NA.SV3-5.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
559	NA.SV3-5.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
560	NA.SV3-5.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,50
561	NA.SV3-6.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,50
562	NA.SV3-6.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
563	NA.SV3-6.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
564	NA.SV3-6.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
565	NA.SV3-6.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
566	NA.SV3-6.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D5A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
567	NA.SV3-6.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
568	NA.SV3-6.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
569	NA.SV3-6.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
570	NA.SV3-6.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
571	NA.SV3-6.11	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
572	NA.SV3-6.12	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,50
573	NA.SV3-7.01	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,50
574	NA.SV3-7.02	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
575	NA.SV3-7.03	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
576	NA.SV3-7.04	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
577	NA.SV3-7.05	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
578	NA.SV3-7.06	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
579	NA.SV3-7.07	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D6A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	294,00
580	NA.SV3-7.08	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D2C	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	294,00
581	NA.SV3-7.09	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D2C	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	252,00
582	NA.SV3-7.10	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D2C	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Công trình công cộng	252,00
583	NA.SV3-7.11	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D2C	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
584	NA.SV3-7.12	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D2C	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
585	NA.SV3-7.13	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D2C	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	252,00
586	NA.SV3-7.14	Biệt thự song lập	ĐƯỜNG D2C	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	239,50
587	NA.T23-1.01	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 3 mặt tiền	Sông	370,00
588	NA.T23-1.03	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Sông	144,60
589	NA.T23-1.04	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Sông	149,50
590	NA.T23-1.05	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	99,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
591	NA.T23-1.06	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	99,00
592	NA.T23-1.07	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	99,00
593	NA.T23-1.08	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	99,00
594	NA.T23-1.09	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	99,00
595	NA.T23-1.10	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	99,00
596	NA.T23-1.11	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	132,00
597	NA.T23-1.12	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	144,00
598	NA.T23-1.13	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
599	NA.T23-1.14	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
600	NA.T23-1.15	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
601	NA.T23-1.16	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
602	NA.T23-1.17	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
603	NA.T23-1.18	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
604	NA.T23-1.19	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
605	NA.T23-1.20	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	108,00
606	NA.T23-1.21	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	139,30

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
607	NA.T23-1.22	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Sông	228,40
608	NA.T23-1.23	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	172,40
609	NA.T23-1.24	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	164,10
610	NA.T23-1.25	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	155,90
611	NA.T23-1.26	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	147,60
612	NA.T23-1.27	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	139,30
613	NA.T23-1.28	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	131,10
614	NA.T23-1.29	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	122,80
615	NA.T23-1.30	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Sông	114,60
616	NA.T23-1.31	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG ĐƯỜNG D8A	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Sông	139,90
617	NA.T23-2.01	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	172,40
618	NA.T23-2.02	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
619	NA.T23-2.03	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
620	NA.T23-2.04	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
621	NA.T23-2.05	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
622	NA.T23-2.06	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
623	NA.T23-2.07	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
624	NA.T23-2.08	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,00
625	NA.T23-2.09	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	158,30
626	NA.T23-2.10	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
627	NA.T23-2.11	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
628	NA.T23-2.12	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
629	NA.T23-2.13	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
630	NA.T23-2.14	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
631	NA.T23-2.15	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
632	NA.T23-2.16	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
633	NA.T23-2.17	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
634	NA.T23-2.18	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
635	NA.T23-2.19	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
636	NA.T23-2.20	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
637	NA.T23-2.21	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
638	NA.T23-2.22	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
639	NA.T23-2.23	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
640	NA.T23-2.24	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N15	Đường 19m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
641	NA.T23-3.01	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
642	NA.T23-3.02	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
643	NA.T23-3.03	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
644	NA.T23-3.04	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
645	NA.T23-3.05	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
646	NA.T23-3.06	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
647	NA.T23-3.07	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
648	NA.T23-3.08	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	184,00
649	NA.T23-3.09	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
650	NA.T23-3.10	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
651	NA.T23-3.11	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
652	NA.T23-3.12	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
653	NA.T23-3.13	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
654	NA.T23-3.14	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
655	NA.T23-3.15	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
656	NA.T23-3.16	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
657	NA.T23-3.17	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
658	NA.T23-3.18	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
659	NA.T23-3.19	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
660	NA.T23-3.20	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
661	NA.T23-3.21	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
662	NA.T23-3.22	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên	207,00
663	NA.T23-3.23	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên	207,00
664	NA.T23-3.24	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên	138,00
665	NA.T23-3.25	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên	138,00
666	NA.T23-3.26	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên	138,00
667	NA.T23-3.27	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên	138,00
668	NA.T23-3.28	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
669	NA.T23-3.29	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
670	NA.T23-3.30	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
671	NA.T23-3.31	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	138,00
672	NA.T23-3.32	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
673	NA.T23-3.33	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
674	NA.T23-3.34	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
675	NA.T23-3.35	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
676	NA.T23-3.36	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
677	NA.T23-3.37	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	138,00
678	NA.T23-3.38	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	194,50
679	NA.T23-4.01	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	167,50
680	NA.T23-4.02	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
681	NA.T23-4.03	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
682	NA.T23-4.04	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
683	NA.T23-4.05	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00
684	NA.T23-4.06	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00
685	NA.T23-4.07	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
686	NA.T23-4.08	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
687	NA.T23-4.09	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
688	NA.T23-4.10	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
689	NA.T23-4.11	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,00
690	NA.T23-4.12	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,00
691	NA.T23-4.13	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
692	NA.T23-4.14	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
693	NA.T23-4.15	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
694	NA.T23-4.16	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
695	NA.T23-4.17	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00
696	NA.T23-4.18	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00
697	NA.T23-4.19	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
698	NA.T23-4.20	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
699	NA.T23-4.21	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
700	NA.T23-4.22	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N7G	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	167,50
701	NA.T23-4.23	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	167,50
702	NA.T23-4.24	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
703	NA.T23-4.25	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
704	NA.T23-4.26	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
705	NA.T23-4.27	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00
706	NA.T23-4.28	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00
707	NA.T23-4.29	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
708	NA.T23-4.30	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
709	NA.T23-4.31	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
710	NA.T23-4.32	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
711	NA.T23-4.33	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,00
712	NA.T23-4.34	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,00
713	NA.T23-4.35	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
714	NA.T23-4.36	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
715	NA.T23-4.37	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
716	NA.T23-4.38	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
717	NA.T23-4.39	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00
718	NA.T23-4.40	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	120,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
719	NA.T23-4.41	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
720	NA.T23-4.42	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
721	NA.T23-4.43	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	120,00
722	NA.T23-4.44	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	167,50
723	NA.T23-5.01	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	167,50
724	NA.T23-5.02	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
725	NA.T23-5.03	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
726	NA.T23-5.04	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
727	NA.T23-5.05	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
728	NA.T23-5.06	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
729	NA.T23-5.07	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
730	NA.T23-5.08	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
731	NA.T23-5.09	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
732	NA.T23-5.10	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
733	NA.T23-5.11	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
734	NA.T23-5.12	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
735	NA.T23-5.13	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	180,00
736	NA.T23-5.14	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
737	NA.T23-5.15	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
738	NA.T23-5.16	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
739	NA.T23-5.17	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	135,00
740	NA.T23-5.18	Nhà liên kế sân vườn	ĐƯỜNG D3A	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	180,00