

BEN THANH - HA NOI

Valuation Company Limited

Hiếm tài vô giá trị

CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH - HÀ NỘI



CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH - HÀ NỘI
BEN THANH - HA NOI VALUATION COMPANY LIMITED

Head Office: Số 236 Cao Thắng, phường Hòa Hưng, Tp. Hồ Chí Minh.

Hotline: 0904 777 222.

Email: tdgbenthanhhanoi@gmail.com.

CHỨNG THU' ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Số: 258/2026/2404-ĐGD

Ngày 21 tháng 09 năm 2026

- | | |
|------------------------------|--|
| Khách hàng yêu cầu ĐG | : SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI |
| Tài sản định giá | : Khu đất của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai). |
| Mục đích định giá | : Kết quả định giá dùng để xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất. |
| Thời điểm định giá | : Ngày 29 tháng 06 năm 2025 |



MỤC LỤC

PHẦN A: CHỨNG THU ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Mục đích định giá đất.....	4
2. Thời điểm định giá đất.....	4
3. Cơ sở định giá đất.....	4
4. Thông tin của khu đất cần định giá.....	5
4.1. Vị trí:.....	5
4.2. Đặc điểm, Diện tích:.....	6
4.3. Mục đích sử dụng đất:.....	9
4.4. Thời hạn sử dụng đất:.....	9
4.5. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất:.....	9
4.6. Giá đất trong bảng giá đất:.....	11
5. Phương pháp định giá đất.....	12
6. Kết quả xác định giá đất:.....	12

PHẦN B: BÁO CÁO THUYẾT MINH ĐỊNH GIÁ ĐẤT

1. Khu đất cần định giá:.....	13
2. Mục đích định giá:.....	13
3. Thời điểm định giá đất:.....	13
4. Những căn cứ để định giá:.....	13
4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất:.....	13
4.2. Căn cứ pháp lý của Khu đất cần định giá:.....	15
5. Các thông tin về Khu đất cần định giá:.....	16
5.1. Vị trí:.....	16
5.2. Đặc điểm, Diện tích:.....	16
5.3. Mục đích sử dụng đất:.....	19
5.4. Thời hạn sử dụng đất:.....	19
5.5. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất:.....	19
5.6. Giá đất trong bảng giá đất:.....	21
6. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của Khu đất cần định giá.....	22
7. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin để áp dụng phương pháp định giá đất.....	23
7.1. Thông tin để áp dụng phương pháp so sánh:.....	23
7.2. Thông tin để áp dụng phương pháp thu nhập:.....	23
7.3. Thông tin để áp dụng phương pháp thặng dư:.....	24
8. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất:.....	24
8.1. Phương pháp so sánh:.....	24
8.2. Phương pháp thu nhập:.....	24
8.3. Phương pháp thặng dư:.....	26
9. Trình tự, nội dung, kết quả xác định giá đất theo phương pháp xác định giá đất được áp dụng:.....	26
9.1. Khảo sát, thu thập các thông tin về Khu đất cần định giá:.....	27



9.1.1. Tổng quan.....	28
9.2. Xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và tốt nhất:	30
9.2.1. Doanh thu phát triển:	32
9.2.2. Chi phí phát triển:	32
9.3. Thông tin lãi vay ngân hàng và tỷ lệ chiết khấu	34
9.4. Xác định số lượng, loại hình sản phẩm của tài sản định giá:.....	38
9.4.1. Xác định cơ cấu sử dụng đất của tài sản định giá:	38
9.4.2. Xác định Diện tích, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất khu đất định giá:	39
9.4.3. Xác định cơ cấu sản phẩm của tài sản định giá	41
9.4.4. Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất và sản phẩm của tài sản định giá:	45
9.5. Về thời điểm tiến độ xây dựng bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng	46
9.5.1. Đối với đất ở thấp tầng	46
9.5.2. Đối với đất thương mại dịch vụ.....	47
9.5.3. Xác định thời điểm tiến độ xây dựng, thời điểm, tiến độ bán hàng, tỷ lệ bán hàng của dự án: 48	
9.6. Thông tin giá chuyển nhượng tài sản thấp tầng:.....	50
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:	52
9.6.2. Xác định giá mặt bằng chung:.....	75
Ghi chú:	106
Trên cơ sở thu thập 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:	107
9.6.3. Xác định tài sản so sánh	119
9.6.4. Xác định các yếu tố điều chỉnh và mức độ điều chỉnh.....	124
9.6.5. Bảng điều chỉnh chi tiết các loại hình của tài sản định giá:	129
9.6.6. Bảng tổng hợp kết quả thấp tầng:	153
9.7. Thông tin giá thuê TMDV	156
9.8. Thông tin về mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê TMDV.	159
9.9. Chi phí xây dựng:	160
9.10. Các thông tin khác	167
9.10.1. Thông tin về chi phí dự phòng yếu tố trượt giá chi phí xây dựng.....	167
9.10.2. Chi phí kinh doanh	172
9.10.3. Lợi nhuận nhà đầu tư.....	172
9.11. Bảng tổng hợp các thông tin:	173
9.12. Ước tính giá đất theo các quyết định trước điều chỉnh quy hoạch:	183
9.12.1. Nhà ở thấp tầng	183
9.12.2. Đất thương mại dịch vụ.....	188
9.12.3. Đất thương mại dịch vụ, đất phi nông nghiệp khác (đất giáo dục, đất công cộng).....	197
9.12.4. Bảng tổng hợp kết quả các loại đất	198
9.13. Ước tính giá đất theo các quyết định sau điều chỉnh quy hoạch:	199
9.13.1. Nhà ở thấp tầng	199

9.13.2. Đất thương mại dịch vụ.....	205
9.13.3. Đất thương mại dịch vụ, đất phi nông nghiệp khác (đất giáo dục, đất công cộng).....	213
9.13.4. Bảng tổng hợp kết quả các loại đất	215
9.14. Kết quả giá đất của khu đất cần định giá :	216
10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế	217
11. Các phụ lục kèm theo (nếu có).....	218

PHẦN C: PHÁP LÝ ĐỊNH GIÁ ĐẤT





Số: 258/2026/2404-ĐGD

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

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ 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
- Căn cứ hợp đồng định giá số 02/2026/HĐ-ĐGD ngày 04/02/2026 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty TNHH Định giá Bến Thành - Hà Nội;
- Căn cứ các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản định giá.
- Công ty TNHH Định giá Bến Thành – Hà Nội cung cấp Chứng thư định giá số 258/2026/2404-ĐGD ngày 21 tháng 09 năm 2026 với các nội dung sau đây:

1. Mục đích định giá đất

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

2. Thời điểm định giá đất

- Ngày 29 tháng 06 năm 2025.

3. Cơ sở định giá đất

- Quyết định Số: 3140/QĐ-UBND ngày 28/10/2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc giao đất Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng để xây dựng Khu đô thị Dịch vụ Thương mại cao cấp Phước Hưng (đợt 1) tại xã Tam Phước, huyện Long Thành.
- Quyết định Số: 3881/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc giao đất Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng để xây dựng Khu đô thị Dịch vụ Thương mại cao cấp Phước Hưng (đợt 2) tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa.
- Quyết định Số: 112/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 3140/QĐ-UBND ngày 28/10/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.



- Quyết định số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2021 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà.
- Quyết định Số: 1746 /QĐ-UBND ngày 29/05/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước.
- Quyết định Số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định Số: 2321 /QĐ-UBND ngày 28/11/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Trích lục bản đồ địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn.
- Quyết định Số: 1179/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 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng – Phân khu 4 (40,00302ha) tại phường Tam Phước.
- Quyết định Số: 418 /QĐ-UBND ngày 30/01/2026 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Quyết định về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

4. Thông tin của khu đất cần định giá

4.1. Vị trí:

- Khu đất tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai).
- + Phía Bắc: giáp sông Trong và sông Giữa;
- + Phía Nam: giáp sông Trong và sông Vàm Cái Súc;
- + Phía Đông: giáp sông Giữa và sân Golf Long Thành;
- + Phía Tây: giáp sông Trong và các dự án thuộc xã Long Hưng.

4.2. Đặc điểm, Diện tích:

- Khu đất cần định giá của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai).
- + Căn cứ Quyết định số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2012 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà; Quyết định số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng cụ thể như sau:

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng:

STT	Loại đất	Căn cứ Quyết định 35/QĐ-UBND Ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa. Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau: (1)	Căn cứ Quyết định 4197/QĐ-UBND Ngày 29/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau: (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)
I	ĐẤT Ở	1.382.788,20	1.257.121,50	-125.666,70
1.1	Đất ở cao tầng (chung cư xây mới)	73.307,59	0,00	-73.307,59
1.2	Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	0,00	12.875,60	12.875,60
1.3	Đất ở thấp tầng	1.309.480,61	1.244.245,90	-65.234,71
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	200.866,85	261.389,00	60.522,15
2.1	Đất hành chính	4.204,21	4.453,50	249,29
2.2	Đất văn hoá, sinh hoạt cộng đồng	33.757,75	33.856,60	98,85

STT	Loại đất	Căn cứ Quyết định 35/QĐ-UBND Ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa. Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau: (1)	Căn cứ Quyết định 4197/QĐ-UBND Ngày 29/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau: (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m2)	Diện tích (m2)	Diện tích (m2)
2.3	Đất giáo dục	51.563,19	59.084,50	7.521,31
2.4	Đất y tế	19.768,95	19.921,60	152,65
2.5	Đất thương mại dịch vụ	91.572,75	144.072,80	52.500,05
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TĐTT	465.559,36	490.534,70	24.975,34
3.1	Cây xanh công viên-nhóm nhà ở- TĐTT	126.135,94	189.648,80	63.512,86
3.2	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	272.735,57	241.151,20	-31.584,37
3.3	Mặt nước (kênh đào)	66.687,85	59.734,70	-6.953,15
IV	ĐẤT HTKT	4.317,35	20.175,50	15.858,15
4.1	Khu xử lý nước thải	3.514,60	3.514,60	0,00
4.2	Đất bãi đỗ xe	0,00	12.336,90	12.336,90
4.3	Trạm điện, trạm BTS	802,75	4.324,00	3.521,25
V	ĐẤT TÔN GIÁO	5.366,41	5.366,40	-0,01
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	802.173,46	825.828,30	23.654,84
	TỔNG CỘNG	2.861.071,63	2.860.415,40	-656,23

- + Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn, cơ cấu 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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m2) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m2) (2)	Chênh lệch (m2) (3) = (2) - (1)
I	Đất ở	195.190,9	200.366,9	5.176,0
1.1	Đất nhà liên kế	-	11.956,6	11.956,6
1.1.1	Đất nhà ở liên kế phố	-	11.956,6	
1.2	Đất nhà biệt thự	195.190,9	188.410,3	-6.780,6
1.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập	-	159.082,2	
1.2.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	-	29.328,1	
II	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	18.308,4	18.601,6	293,2
1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	4.505,4	4.505,4
2	Đất giáo dục	1.678,8	-	-1.678,8
3	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
III	Đất cây xanh công viên, TDTT	78.326,0	63.303,2	-15.022,8
1	Đất cây xanh công viên, nhóm nhà ở TDTT	-	11.545,5	11.545,5
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	-	45.994,0	45.994,0
3	Đất cây xanh	63.984,7	-	-63.984,7
4	Đất mặt nước	14.341,3	5.763,7	-8.577,6
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	50,0	-99,6
1	Trạm điện, trạm BTS	149,6	50,0	-99,6
V	Đất giao thông	108.055,3	117.708,5	9.653,2
	Tổng cộng	400.030,2	400.030,2	0,0

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

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m2) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m2) (2)	Chênh lệch (m2) (3) = (2) - (1)
1	Đất ở	195.190,9	200.366,9	5.176,0
1.1	Đất ở thấp tầng	195.190,9	200.366,9	5.176,0

a	Biệt thự đơn lập	47.584,2	29.328,1	-18.256,1
b	Biệt thự song lập	147.606,7	159.082,2	11.475,5
c	Nhà liên kế phổ	-	11.956,6	11.956,6
2	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
2.1	Đất thương mại dịch vụ xác định được chỉ tiêu xây dựng	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
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	149,6	4.555,4	4.405,8
3.1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	4.505,4	4.505,4
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	50,0	-99,6
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	1.678,8	-	-1.678,8
4.1	Đất giáo dục	1.678,8	-	-1.678,8

4.3. Mục đích sử dụng đất:

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

4.4. Thời hạn sử dụng đất:

- + Đất ở: Lâu dài
- + Đất đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nghiệp: Đến hết 28/10/2059.

4.5. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất:

- Căn cứ Quyết định số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2021 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà:

STT	Nội dung	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao công trình (m)	Số căn hộ	Ghi chú
1	Đất ở					
	Biệt thự	30-50	02-03	10-16	3.107	
	Chung cư	40-50	09-12	45-55	624	
2	Đất công cộng – dịch vụ đô thị					
	Đất giáo dục	30-40	01-03	06-16		

	Đất thương mại dịch vụ	40-50	03-25	15-95		
	Tổng cộng				3.731	

- Căn cứ Quyết định Số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

STT	Nội dung	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú	Số căn hộ	Ghi chú
1	Khu ở cao tầng (NOXH)	≤ 70%	≤ 25			
2	Khu ở thấp tầng	≤ 90%	≤ 6			
3	Khu thương mại dịch vụ	≤ 80%	≤ 25			
4	Công trình công cộng (y tế, hành chính, giáo dục, sinh hoạt cộng đồng)	≤ 40%	≤ 6			
5	Công viên cây xanh-TDĐT	5%	≤ 2			

- Căn cứ thuyết minh quy hoạch chi tiết khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng tháng 03/2012; thuyết minh tổng hợp điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng năm 2025 và Bản trích lục địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn:

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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai							
I		Thương mại dịch vụ	16.629,60			26.607,30	
1	CO3	Trung tâm công cộng	9.674,20	4	1,6	15.478,7	
2	CO4	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,40	4	1,6	11.128,6	
Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa							
II		Thương mại dịch vụ	14.096,20			146.600,50	
1	CO4	Khu thương mại dịch vụ	14.096,20	25	10,4	146.600,5	

4.6. 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
3	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)			
	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

5. Phương pháp định giá đất

+ Phương pháp thặng dư: Áp dụng tính toán giá trị thửa đất, khu đất cần định giá

6. Kết quả xác định giá đất:

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)			Sau điều chỉnh (2)			Chênh lệch (3) = (2) - (1)	
		Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)	Diện tích (m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	195.190,9		5.728.948.168.160	200.366,9		5.240.901.628.655	5.176,0	-488.046.539.505
1.1	Đất ở thấp tầng	195.190,9	29.350.488	5.728.948.168.160	200.366,9	26.156.524	5.240.901.628.655	5.176,0	-488.046.539.505
a	Biệt thự đơn lập	47.584,2	29.350.488	1.396.619.491.090	29.328,1	26.156.524	767.121.151.524	18.256,1	-629.498.339.566
b	Biệt thự song lập	147.606,7	29.350.488	4.332.328.677.070	159.082,2	26.156.524	4.161.037.382.273	11.475,5	-171.291.294.797
c	Nhà liên kế phố	-		-	11.956,6	26.156.524	312.743.094.858	11.956,6	312.743.094.858
2	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6		215.253.692.066	14.096,2		159.176.813.620	-2.533,4	-56.076.878.446
2.1	Đất thương mại dịch vụ xác định được chỉ tiêu xây dựng	16.629,6	12.944.009	215.253.692.066	14.096,2	11.292.179	159.176.813.620	-2.533,4	-56.076.878.446
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	149,6		1.292.034.014	4.555,4		35.061.747.618	4.405,8	33.769.713.604
3.1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	8.636.591	-	4.505,4	7.696.744	34.676.910.418	4.505,4	34.676.910.418
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	8.636.591	1.292.034.014	50,0	7.696.744	384.837.200	-99,6	-907.196.814
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	1.678,8	8.636.591	11.599.285.834	-		-	-1.678,8	-11.599.285.834
4.1	Đất giáo dục	1.678,8	6.909.272	11.599.285.834	-	6.157.395	-	-1.678,8	-11.599.285.834
	Tổng cộng	213.648,9		5.957.093.180.074	219.018,5		5.435.140.189.893	5.369,6	-521.952.990.181

Chi tiết tại Báo cáo thuyết minh phương án xây dựng giá đất

ĐỊNH GIÁ VIÊN/THẨM ĐỊNH VIÊN

(Ký và ghi rõ họ, tên)

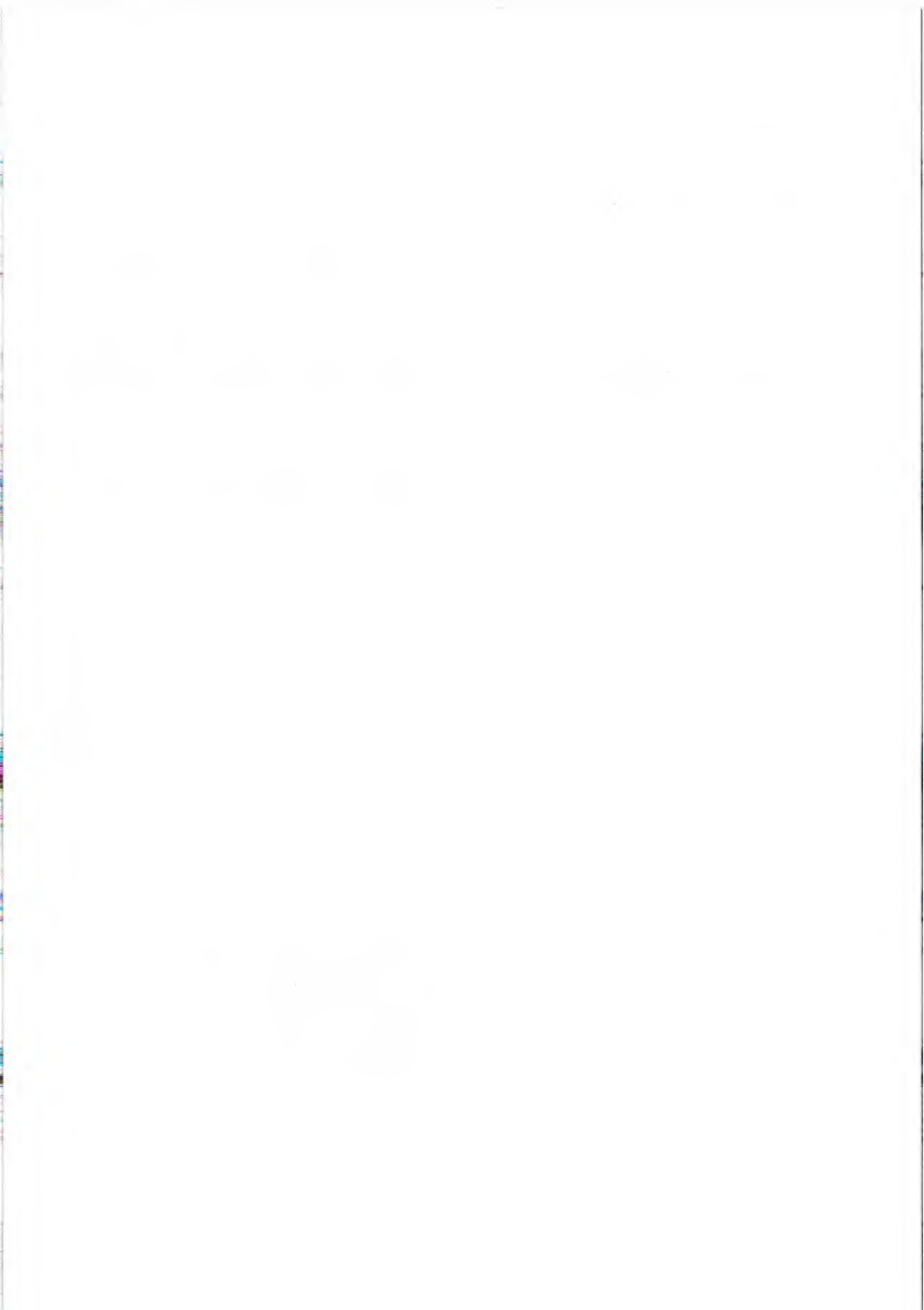
Hoàng Phạm Quốc Việt
Thẩm định viên
Thẻ thẩm định viên số: XIII18.2103

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

(Ký và ghi rõ họ, tên)

Bùi Thế Trung
Tổng Giám đốc
Thẻ thẩm định viên số: XI16.1683







BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Thực hiện hợp đồng định giá số 02/2026/HĐ-ĐGD 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 Địa ốc Thành Nhơn tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 29 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 101/2014/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 02/2026/HĐ-ĐGD 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: 3140/QĐ-UBND ngày 28/10/2009 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc giao đất Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng để xây dựng Khu đô thị Dịch vụ Thương mại cao cấp Phước Hưng (đợt 1) tại xã Tam Phước, huyện Long Thành.
- Quyết định Số: 3881/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc giao đất Hợp tác xã Dịch vụ Nông nghiệp và Xây dựng Long Hưng để xây dựng Khu đô thị Dịch vụ Thương mại cao cấp Phước Hưng (đợt 2) tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa.
- Quyết định Số: 112/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc điều chỉnh Điều 1, Quyết định số 3140/QĐ-UBND ngày 28/10/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2021 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa.
- Quyết định Số: 1746 /QĐ-UBND ngày 29/05/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu C4 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tại xã Long Hưng và một phần phường Tam Phước.
- Quyết định Số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định Số: 2321 /QĐ-UBND ngày 28/11/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc đính chính Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/6/2025 của UBND thành phố Biên Hòa về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Trích lục bản đồ địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn.
- Quyết định Số: 1179/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 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng – Phân khu 4 (40,00302ha) tại phường Tam Phước.
- Quyết định Số: 418 /QĐ-UBND ngày 30/01/2026 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Quyết định về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 1419/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 1892/VPĐK.BH-TTTLT 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-TTTLT ngày 07/07/2026 về việc báo cáo rà soát thông tin theo văn bản số 1715/VPDDK-TTTLT ngày 19/06/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai.
- Văn bản số 2164/VPĐK.BH-TTTLT 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 phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai).
 - + Phía Bắc: giáp sông Trong và sông Giữa;
 - + Phía Nam: giáp sông Trong và sông Vàm Cái Sứ;
 - + Phía Đông: giáp sông Giữa và sân Golf Long Thành;
 - + Phía Tây: giáp sông Trong và các dự án thuộc xã Long Hưng.

5.2. Đặc điểm, Diện tích:

- Khu đất cần định giá của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai).
 - + Căn cứ Quyết định số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2012 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà; Quyết định số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng cụ thể như sau:

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng:

STT	Loại đất	Căn cứ Quyết định 35/QĐ-UBND Ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa. Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau: (1)	Căn cứ Quyết định 4197/QĐ-UBND Ngày 29/06/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau: (2)	Chênh lệch (3) = (2) - (1)
		Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)
I	ĐẤT Ở	1.382.788,20	1.257.121,50	-125.666,70
1.1	Đất ở cao tầng (chung cư xây mới)	73.307,59	0,00	-73.307,59
1.2	Đất ở cao tầng (nhà ở xã hội)	0,00	12.875,60	12.875,60
1.3	Đất ở thấp tầng	1.309.480,61	1.244.245,90	-65.234,71
II	ĐẤT CÔNG CỘNG, TMDV	200.866,85	261.389,00	60.522,15
2.1	Đất hành chính	4.204,21	4.453,50	249,29
2.2	Đất văn hoá, sinh hoạt cộng đồng	33.757,75	33.856,60	98,85
2.3	Đất giáo dục	51.563,19	59.084,50	7.521,31
2.4	Đất y tế	19.768,95	19.921,60	152,65
2.5	Đất thương mại dịch vụ	91.572,75	144.072,80	52.500,05
III	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH, TDTT	465.559,36	490.534,70	24.975,34
3.1	Cây xanh công viên-nhóm nhà ở- TDTT	126.135,94	189.648,80	63.512,86
3.2	Cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	272.735,57	241.151,20	-31.584,37
3.3	Mặt nước (kênh đào)	66.687,85	59.734,70	-6.953,15
IV	ĐẤT HTKT	4.317,35	20.175,50	15.858,15
4.1	Khu xử lý nước thải	3.514,60	3.514,60	0,00
4.2	Đất bãi đỗ xe	0,00	12.336,90	12.336,90
4.3	Trạm điện, trạm BTS	802,75	4.324,00	3.521,25
V	ĐẤT TÔN GIÁO	5.366,41	5.366,40	-0,01
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	802.173,46	825.828,30	23.654,84
	TỔNG CỘNG	2.861.071,63	2.860.415,40	-656,23

- + Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn, cơ cấu 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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m2) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m2) (2)	Chênh lệch (m2) (3) = (2) - (1)
I	Đất ở	195.190,9	200.366,9	5.176,0
1.1	Đất nhà liên kế	-	11.956,6	11.956,6
1.1.1	Đất nhà ở liên kế phố	-	11.956,6	
1.2	Đất nhà biệt thự	195.190,9	188.410,3	-6.780,6
1.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập	-	159.082,2	
1.2.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	-	29.328,1	
II	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	18.308,4	18.601,6	293,2
1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	4.505,4	4.505,4
2	Đất giáo dục	1.678,8	-	-1.678,8
3	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
III	Đất cây xanh công viên, TDTT	78.326,0	63.303,2	-15.022,8
1	Đất cây xanh công viên, nhóm nhà ở TDTT	-	11.545,5	11.545,5
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	-	45.994,0	45.994,0
3	Đất cây xanh	63.984,7	-	-63.984,7
4	Đất mặt nước	14.341,3	5.763,7	-8.577,6
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	50,0	-99,6
1	Trạm điện, trạm BTS	149,6	50,0	-99,6
V	Đất giao thông	108.055,3	117.708,5	9.653,2
	Tổng cộng	400.030,2	400.030,2	0,0

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

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m2) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m2) (2)	Chênh lệch (m2) (3) = (2) - (1)
1	Đất ở	195.190,9	200.366,9	5.176,0
1.1	Đất ở thấp tầng	195.190,9	200.366,9	5.176,0
a	Biệt thự đơn lập	47.584,2	29.328,1	-18.256,1
b	Biệt thự song lập	147.606,7	159.082,2	11.475,5
c	Nhà liên kế phố	-	11.956,6	11.956,6
2	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
2.1	Đất thương mại dịch vụ xác định được chỉ tiêu xây dựng	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
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	149,6	4.555,4	4.405,8
3.1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	4.505,4	4.505,4
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	50,0	-99,6
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	1.678,8	-	-1.678,8
4.1	Đất giáo dục	1.678,8	-	-1.678,8

5.3. Mục đích sử dụng đất:

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

5.4. Thời hạn sử dụng đất:

- + Đất ở: Lâu dài
- + Đất đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nông nghiệp: Đến hết 28/10/2059.

5.5. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình, hệ số sử dụng đất:

- Căn cứ Quyết định số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2021 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà:

STT	Nội dung	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Chiều cao công trình (m)	Số căn hộ	Ghi chú
-----	----------	---------------------	-----------------	--------------------------	-----------	---------

1	Đất ở					
	<i>Biệt thự</i>	30-50	02-03	10-16	3.107	
	<i>Chung cư</i>	40-50	09-12	45-55	624	
2	Đất công cộng – dịch vụ đô thị					
	<i>Đất giáo dục</i>	30-40	01-03	06-16		
	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	40-50	03-25	15-95		
	Tổng cộng				3.731	

- Căn cứ Quyết định Số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:

STT	Nội dung	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Ghi chú	Số căn hộ	Ghi chú
1	Khu ở cao tầng (NOXH)	≤ 70%	≤ 25			
2	Khu ở thấp tầng	≤ 90%	≤ 6			
3	Khu thương mại dịch vụ	≤ 80%	≤ 25			
4	Công trình công cộng (y tế, hành chính, giáo dục, sinh hoạt cộng đồng)	≤ 40%	≤ 6			
5	Công viên cây xanh-TDĐT	5%	≤ 2			

- Căn cứ thuyết minh quy hoạch chi tiết khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng tháng 03/2012; thuyết minh tổng hợp điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng năm 2025 và Bản trích lục địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn:

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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai							
I		Thương mại dịch vụ	16.629,60			26.607,30	
1	CO3	Trung tâm công cộng	9.674,20	4	1,6	15.478,7	

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	CO4	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,40	4	1,6	11.128,6	
Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa							
II		Thương mại dịch vụ	14.096,20			146.600,50	
1	CO4	Khu thương mại dịch vụ	14.096,20	25	10,4	146.600,5	

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
3	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)			
	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:

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất;*
- Điều kiện về giao thông: độ rộng, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với 01 hoặc nhiều mặt đường;*
- Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện;*
- Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất;*
- Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng gồm: hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng, giới hạn về chiều cao công trình xây dựng, giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có);*
- Hiện trạng môi trường, an ninh;*
- Thời hạn sử dụng đất;*
- 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 Địa ốc Thành Nhơn 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 414.375,2 m²; khu đất không vuông vức.
 - + Thời hạn sử dụng đất: Đất ở: Lâu dài và Đất đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nông nghiệp: Đến hết 28/10/2059.

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 phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 Địa ốc Thành Nhơn thuộc dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai).
- Các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng: Căn cứ Quyết định số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2021 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà và Quyết định Số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, 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 2023, 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 Địa ốc Thành Nhơn 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai) đã 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 là phù hợp.

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 đối 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
 - + **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:

$$\begin{aligned}\text{Tổng doanh thu phát triển} &= \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i} \\ \text{Tổng chi phí phát triển} &= \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}\end{aligned}$$

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:

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

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

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

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 số: 35 /QĐ-UBND ngày 04/01/2021 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hoà và Quyết định Số: 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành, Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị 1/500 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

9.1.1. Tổng quan

- Khu đất cần định giá của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Thành Nhơn 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 dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng- Phân khu 4 tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 đất thương mại dịch vụ; đất SKC Phi nông nông nghiệp: Đến hết 28/10/2059.
- Căn cứ Trích lục bản đồ địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn, cơ cấu 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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m2) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m2) (2)	Chênh lệch (m2) (3) = (2) -(1)
I	Đất ở	195.190,9	200.366,9	5.176,0
1.1	Đất nhà liên kế	-	11.956,6	11.956,6
1.1.1	Đất nhà ở liên kế phố	-	11.956,6	
1.2	Đất nhà biệt thự	195.190,9	188.410,3	-6.780,6
1.2.1	Đất nhà ở biệt thự song lập	-	159.082,2	
1.2.2	Đất nhà ở biệt thự đơn lập	-	29.328,1	
II	Đất công cộng, thương mại dịch vụ	18.308,4	18.601,6	293,2

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m2) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m2) (2)	Chênh lệch (m2) (3) = (2) - (1)
1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	4.505,4	4.505,4
2	Đất giáo dục	1.678,8	-	-1.678,8
3	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
III	Đất cây xanh công viên, TDTT	78.326,0	63.303,2	-15.022,8
1	Đất cây xanh công viên, nhóm nhà ở TDTT	-	11.545,5	11.545,5
2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông, cách ly	-	45.994,0	45.994,0
3	Đất cây xanh	63.984,7	-	-63.984,7
4	Đất mặt nước	14.341,3	5.763,7	-8.577,6
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	50,0	-99,6
1	Trạm điện, trạm BTS	149,6	50,0	-99,6
V	Đất giao thông	108.055,3	117.708,5	9.653,2
	Tổng cộng	400.030,2	400.030,2	0,0

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

STT	Loại đất	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m2) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m2) (2)	Chênh lệch (m2) (3) = (2) - (1)
1	Đất ở	195.190,9	200.366,9	5.176,0
1.1	Đất ở thấp tầng	195.190,9	200.366,9	5.176,0
a	<i>Biệt thự đơn lập</i>	47.584,2	29.328,1	-18.256,1
b	<i>Biệt thự song lập</i>	147.606,7	159.082,2	11.475,5
c	<i>Nhà liên kế phố</i>	-	11.956,6	11.956,6
2	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
2.1	Đất thương mại dịch xác định được chỉ tiêu xây dựng	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
3	Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương	149,6	4.555,4	4.405,8

	mại, dịch vụ; đất SKC sử dụng vào mục đích công cộng			
3.1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	4.505,4	4.505,4
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	50,0	-99,6
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	1.678,8	-	-1.678,8
4.1	Đất giáo dục	1.678,8	-	-1.678,8

- Căn cứ thuyết minh quy hoạch chi tiết khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng tháng 03/2012; thuyết minh tổng hợp điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng năm 2025 và Bản trích lục địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn:

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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai							
I		Thương mại dịch vụ	16.629,60			26.607,30	
1	CO3	Trung tâm công cộng	9.674,20	4	1,6	15.478,7	
2	CO4	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,40	4	1,6	11.128,6	
Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa							
II		Thương mại dịch vụ	14.096,20			146.600,50	
1	CO4	Khu thương mại dịch vụ	14.096,20	25	10,4	146.600,5	

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 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ về 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 Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù Lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành

phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố 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 đã 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*”. Do đó, đơn vị tư vấn xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính trên cơ sở Dự án được phát triển của khu đất cần định giá.

+ Đơn vị tư vấn xác định doanh thu phát triển của dự án cụ thể 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.
- + **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 bảng 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 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 29/06/2025 (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 I/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.DON-KT cung cấp thông tin lãi suất năm 2014-2024, công văn số: 33/VCB.DON-KT cung cấp thông tin lãi suất quý III, IV năm 2024, công văn số: 308 /VCB.DON-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 Đồng Nai (Công văn số: 697/VCB-ĐĐN cung	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)
	<i>cấp thông tin lãi suất năm 2014-2025)</i>					
4	Vietcombank - Chi nhánh Long Thành <i>(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)</i>	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%	9,50%
5	Agribank - Chi nhánh tỉnh Đồng Nai <i>(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)</i>	8,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,75%

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)
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%
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%

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)
8	Vietinbank - Chi nhánh KCN Biên Hoà (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 29/06/2025 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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai (m ²) (1)	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa (m ²) (2)	Chênh lệch (m ²) (3) = (2) - (1)
1	Đất ở	195.190,9	200.366,9	5.176,0
1.1	Đất ở thấp tầng	195.190,9	200.366,9	5.176,0
a	Biệt thự đơn lập	47.584,2	29.328,1	-18.256,1
b	Biệt thự song lập	147.606,7	159.082,2	11.475,5
c	Nhà liên kế phố	-	11.956,6	11.956,6
2	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
2.1	Đất thương mại dịch vụ xác định được chỉ tiêu xây dựng	16.629,6	14.096,2	-2.533,4
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	149,6	4.555,4	4.405,8
3.1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	4.505,4	4.505,4
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	50,0	-99,6
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	1.678,8	-	-1.678,8
4.1	Đất giáo dục	1.678,8	-	-1.678,8

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

- Căn cứ thuyết minh quy hoạch chi tiết khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng tháng 03/2012; thuyết minh tổng hợp điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp cù lao Phước Hưng năm 2025 và Bản trích lục địa chính số: 930/2026 tờ bản đồ số: 92, 93 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 Địa ốc Thành Nhơn:

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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai							

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		Thương mại dịch vụ	16.629,60			26.607,30	
1	CO3	Trung tâm công cộng.	9.674,20	4	1,6	15.478,7	
2	CO4	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,40	4	1,6	11.128,6	
Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa							
II		Thương mại dịch vụ	14.096,20			146.600,50	
1	CO4	Khu thương mại dịch vụ	14.096,20	25	10,4	146.600,5	

9.4.3. Xác định cơ cấu sản phẩm của tài sản định giá

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộng đường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai		Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
I	Biệt thự đơn lập	Biệt thự đơn lập	-	-	-	23,0	47.584,2	61,0	29.328,1
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	-	-	8,0	2.485,0
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...	-	-	10,0	7.310,1
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	-	-	21,0	8.704,0
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...	-	-	22,0	10.829,0
5	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	14,0	28.640,9	-	-
6	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	5,0	10.292,6	-	-
7	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	1,0	2.210,7	-	-
8	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	3,0	6.440,0	-	-
III	Biệt thự song lập	Biệt thự song lập	-	-	-	438,0	147.606,7	747,0	159.082,2

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộng đường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai		Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
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	-	-	544,0	112.924,0
2	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	-	-	21,0	4.508,0
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	-	-	114,0	26.126,0
4	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	-	-	7,0	2.185,0
5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	215,0	58.456,0	-	-
6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	124,0	58.805,8	-	-
7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	55,0	16.043,2	-	-
8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	5,0	1.656,8	-	-
9	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	12,0	3.803,5	-	-
10	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV...	6,0	1.926,5	-	-
11	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	12,0	3.422,0	24,0	4.852,0

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộng đường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai		Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
12	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	1,0	655,6	-	-
13	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	-	-	8,0	2.466,2
14	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	-	-	4,0	800,0
15	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	-	-	20,0	4.000,0
16	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	1,0	232,0
17	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	-	-	4,0	989,0
18	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	3,0	955,5	-	-
19	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	2,0	637,0	-	-
20	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	2,0	637,0	-	-
21	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	1,0	607,8	-	-
IV	Nhà liên kế phố	Nhà liên kế phố	-	-	-	-	-	58,0	11.956,6

STT	Loại hình sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Độ rộng đường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai		Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	
						Số căn	Diện tích (m2)	Số căn	Diện tích (m2)
1	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	-	-	29,0	5.067,0
2	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	-	-	8,0	1.762,6
3	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	-	-	19,0	4.495,0
4	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	-	-	2,0	632,0
VI	Tổng cộng		-	-	-	461,0	195.190,9	866,0	200.366,9

9.4.4. 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 số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	Nguồn thông tin
I	Đất ở cao tầng			
1	Chung cư			
1.1	Diện tích đất	0,0 m ²	0,0 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
1.2	Diện tích sàn thương phẩm	0,0 m ²	0,0 m ²	
1.2.1	Diện tích sàn xây dựng	0,0 m ²	0,0 m ²	Theo hệ số sử dụng đất tối đa
1.2.2	Tỷ lệ thương phẩm	75% /TDT SXD	75% /TDT SXD	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
II	Đất ở thấp tầng			
1	Diện tích đất	195.190,9 m ²	200.366,9 m ²	
2	Số lượng căn	461,0 căn	866,0 căn	
a	Biệt thự đơn lập			
a.1	Diện tích đất	47.584,2 m ²	29.328,1 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
a.2	Số lượng căn	23,0 căn	61,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
b	Biệt thự song lập			
b.1	Diện tích đất	147.606,7 m ²	159.082,2 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
b.2	Số lượng căn	438,0 căn	747,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
c	Nhà liên kế phố			
c.1	Diện tích đất	0,0 m ²	11.956,6 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
c.2	Số lượng căn	0,0 căn	58,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
d	Nhà liên kế sân vườn			
d.1	Diện tích đất	0,0 m ²	0,0 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết

STT	Diện tích sản phẩm theo chức năng sử dụng đất	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	Nguồn thông tin
d.2	Số lượng căn	0,0 căn	0,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
III	Thương mại dịch vụ			
1	Đất thương mại dịch vụ			
1.1	Diện tích đất	16.629,6 m ²	14.096,2 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
1.2	Diện tích sàn thương phẩm	18.625,1 m ²	102.620,4 m ²	
1.2.1	Diện tích sàn xây dựng	26.607,3 m ²	146.600,5 m ²	Theo thuyết minh QHCT
1.2.2	Tỷ lệ thương phẩm	70% /TDT SXD	70% /TDT SXD	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 đến dưới 200 căn nhà	Tiến độ xây dựng	50%	50%				
	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 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 m ²		Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m ² đến dưới 150.000 m ²		Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 150.000 m ² đến dưới 300.000 m ²		Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 300.000 m ² 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%

9.5.3. 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	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	Nguồn thông tin
I	Tiến độ bán hàng			
1	Đất ở cao tầng			
1.1	Diện tích đất	0,0 m2	0,0 m2	
1.2	Diện tích sàn xây dựng	0,0 m2	-	
1.3	Quy mô áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể			
1.4.1	Năm 2	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.2	Năm 3	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.3	Năm 4	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.4	Năm 5	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.5	Năm 6	0,00% /năm	0,00% /năm	
2	Đất ở thấp tầng			
2.1	Diện tích	195.190,9 m2	200.366,9 m2	
2.2	Số lượng căn	461,0 căn	866,0 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	

STT	Tiến độ bán hàng, thời điểm bán hàng	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	Nguồn thông tin
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	16.629,6 m2	14.096,2 m2	
3.2	Diện tích sàn xây dựng	26.607,3 m2	146.600,5 m2	
3.3	Quy mô áp dụng	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	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	55,00% /năm	0,00% /năm	
3.4.3	Năm 4	65,00% /năm	50,00% /năm	
3.4.4	Năm 5	75,00% /năm	60,00% /năm	
3.4.5	Năm 6	85,00% /năm	70,00% /năm	
3.4.6	Năm 7	90,00% /năm	80,00% /năm	
3.4.7	Năm 8	90,00% /năm	85,00% /năm	
3.4.8	Năm 9	90,00% /năm	85,00% /năm	
3.4.9	Năm 10	90,00% /năm	85,00% /năm	
3.4.10	Năm 11	90,00% /năm	85,00% /năm	
3.4.11	Năm cuối dự án	90,00% /năm	85,00% /năm	
II	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng			
1	Đất ở cao tầng	0	0	
1.1	Diện tích đất	0,0 m2	0,0 m2	
1.2	Diện tích sàn xây dựng	0,0 m2	0,0 m2	
1.3	Quy mô áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND

STT	Tiến độ bán hàng, thời điểm bán hàng	Theo Quyết định số 35/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai	Theo Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2025 của UBND thành phố Biên Hòa	Nguồn thông tin
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	0,0 căn	0,0 căn	
1.4.1	Năm 1	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.2	Năm 2	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.3	Năm 3	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.4	Năm 4	0,00% /năm	0,00% /năm	
1.4.5	Năm 5	0,00% /năm	0,00% /năm	
2	Đất ở thấp tầng			
2.1	Diện tích	195.190,9 m2	200.366,9 m2	
2.2	Số lượng căn	461,0 căn	866,0 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	16.629,6 m2	14.096,2 m2	
3.2	Diện tích sàn xây dựng	26.607,3 m2	146.600,5 m2	
3.3	Quy mô áp dụng	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	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
3.4	Tiến độ áp dụng cụ thể			
3.4.1	Năm 1	50,00% /năm	40,00% /năm	
3.4.2	Năm 2	50,00% /năm	40,00% /năm	
3.4.3	Năm 3	0,00% /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 phòng 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 phòng 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 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

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
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
22	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 257-Tờ bản đồ số 16-	164,00	11m	Bình thường	31/03/2025

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				
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- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	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
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
51	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 372-Tờ bản đồ số 16-	164,20	11m	Bình thường	31/03/2025

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				
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- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	11m	Bình thường	22/05/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
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
80	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 445-Tờ bản đồ số 16-	117,00	11m	Bình thường	28/06/2023

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				
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- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	129,00	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
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
108	Nhà liên kế	Dự Án AquaDona - Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 968 - Tờ bản đồ số 9 - Địa chỉ: nay là phường	100,00	12m	Bình thường	04/04/2025

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
		2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Long Hưng, thành phố Đồng Nai				
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- Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	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
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
134	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1195-Tờ bản đồ số 110-	240,00	12m	Bình thường	28/06/2024

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				
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- Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	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
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
163	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1401-Tờ bản đồ số 110-	100,00	12m	Bình thường	23/10/2024

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				
164	Nhà liên kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 1497-Tờ bản đồ số 113- Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai	100,00	12m	Bình thường	27/12/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
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
192	Nhà liên kế	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 270-Tờ bản đồ số 16-	164,00	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	23/07/2023

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				
193	Nhà liên kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	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 kết	Vị trí 2- Hương lộ 2	Thửa đất số 254-Tờ bản đồ số 16- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	172,00	16m-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
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
219	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu	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

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
		Sắt đến cầu Cây Ngã					
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 (m ²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
229	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	60m	view thương mại	21/07/2023
230	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	60m	view thương mại	21/07/2023
231	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	60m	view thương mại	10/07/2023
232	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	60m	view thương mại	21/07/2023
233	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	60m	view thương mại	21/07/2023
234	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	60m	view thương mại	30/06/2023
235	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	60m	view thương mại	21/07/2023
236	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	60m	view thương mại	07/07/2023
237	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
238	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương 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- Hương 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- 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	14m	View Công viên nhỏ/hồ bơi/....	19/06/2023
241	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
242	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương 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- 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
244	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương 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- Hương 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- Hương 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- 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
248	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Thửa đất số 460 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	111,00	11m-11m	Bình thường	20/11/2023

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng
249	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương 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- 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
251	Nhà liên kế	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương 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- 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
253	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
254	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	14m	View sông	23/04/2025
255	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	14m	View sông	06/06/2025
256	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	14m	View sông	06/05/2025
257	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	14m	View sông	28/04/2025
258	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	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Hợp đồng mua bán nhà ở	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
29	Nhà liên kế	Dự An 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 An 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 An 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 An 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 An 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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cánh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 Tân, thành phố Đồng Nai	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai							nhường 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 Tân, thành phố Đồng Nai	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 nhượng quyền sử dụng đất	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
			Phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai							nhường 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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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	Không 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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
114	Nhà liền kề	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	Không lựa chọn
115	Nhà liền kề	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	Không lựa chọn
116	Nhà liền kề	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 liền kề	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	Không lựa chọn
118	Nhà liền kề	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	Không lựa chọn
119	Nhà liền kề	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 liền kề	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	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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	Không 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	Không 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	Không 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	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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	Không 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	Không 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	Không 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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Hợp đồng mua bán nhà ở	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	Không 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	Không 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	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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	Không 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	Không 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	Không lựa chọn

STT	Loại hình	Vị trí	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 nhô/hồ bơi/....	19/06/2023	44.975.140	Hợp đồng mua bán nhà ở	Không 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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Hợp đồng	Lựa chọn mặt bằng chung
160	Nhà liên kế	Dự An 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 An 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 An 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 An 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 An 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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 (m ²)	Giá chuyển nhượng chưa bao gồm VAT (đồng)	Lộ giới	Cảnh quan	Thời điểm chuyển nhượng	Đơn giá đất (đồng/m ²)	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 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	0	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	0	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	0	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	0	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	0	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	Thửa đất số 451 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: nay là phường Long	117,00	0	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 (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
		Sát đến cầu Cây Ngã	Hưng, thành phố Đồng Nai									
7	Nhà liên kế	Dự án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sát 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	0	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	0	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	0	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	0	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	0	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	0	11m	Bình thường	29/11/2024	41.726.396	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.673.693

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
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	0	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 Hưng, thành phố Đồng Nai	143,50	0	11m	Bình thường	25/05/2025	38.688.718	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.363.985
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	0	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	0	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	0	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	0	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	0	11m	Bình thường	22/05/2025	38.718.077	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	1.334.626

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 mua bán nhà ở	Lựa chọn	Mức chênh lệch
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	0	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	0	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- Phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	129,50	0	11m-11m	Bình thường	01/11/2024	44.180.897	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.128.194
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	0	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	0	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	0	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	0	11m	View thương mại	31/12/2024	44.933.207	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.880.504

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
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	0	11m	Bình thường	28/11/2024	46.730.620	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	6.677.917
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	1.514.574
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	1.192.744
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	595.511
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	2.869.132
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	2.869.132
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	963.292

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 mua bán nhà ở	Lựa chọn	Mức chênh lệch
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	2.557.536
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	2.522.716
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	1.347.623
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	0	16m-14m	Bình thường	28/12/2024	53.021.339	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	6.046.516
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	359.226
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	2.514.751
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	3.890.990

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
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	4.320.709
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	11.405.275
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	1.456.608
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	4.229.178
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	2.493.790
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	675.891

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
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	675.891
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	675.891
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	1.585.664
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	1.535.031
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	675.891
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	675.891

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
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	675.891
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	675.891
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	0	60m	view thương mại	17/02/2025	47.814.522	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	13.836.663
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	0	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	0	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	0	11m-11m	Bình thường	20/11/2024	44.642.599	Hợp đồng mua bán nhà ở	Lựa chọn	4.589.896

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
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	0	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: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	164,00	0	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: phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai	143,50	0	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
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

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
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 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	554.581
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

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
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	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	43.026.720	9
4	Nhà liên kế	Giá mặt bằng chung	Lộ giới 16m	46.974.823	4
5	Nhà liên kế	Giá mặt bằng chung	Lộ giới 60m	61.651.185	15

– 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 quán	40.052.703	Số lượng TSSS	33	Cảnh quan	Ngày chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Tài sản lựa chọn	Vị trí	Số mặt tiếp giáp
STT	Mức chênh lệch	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới thực tế							
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	Cán 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	Cán 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	Cán 1 mặt tiền

Nhà liên kế Lộ giới 60m	Đơn giá bình quán	61.651.185	Số lượng TSSS	15	Cảnh quan	Ngày chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Tài sản lựa chọn	Vị trí	Số mặt tiếp giáp
STT	Mức chênh lệch	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới thực tế							
1	675.891	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	8.314.688.182	60.975.294	Tài sản so sánh 146	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Cán 1 mặt tiền
2	675.891	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	8.314.688.182	60.975.294	Tài sản so sánh 147	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Cán 1 mặt tiền
3	675.891	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	8.314.688.182	60.975.294	Tài sản so sánh 148	Dự Án Izumi Waterfont - Vị trí 2- Hương lộ 2- Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Cán 1 mặt tiền

Biệt thự Lô giới 14m	Đơn giá bình quân	43.445.419	Số lượng mẫu	12	Cảnh quan	Ngày chuyển nhượng	Giá chuyển nhượng (đồng)	Đơn giá đất (đồng/m ²)	Tài sản lựa chọn	Vị trí	Số mặt tiếp giáp
STT	Mức chênh lệch	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Lộ giới thực tế							
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-Hướng lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Cán 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-Hướng lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Cán 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-Hướng lộ 2-Đoạn từ cầu Sắt đến cầu Cây Ngã	Cán 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 giá đã 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 măng 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 Cù lao Phước Hưng	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	phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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/T H/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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 Cù lao Phước Hưng	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	phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, 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 146	Tài sản so sánh 147	Tài sản so sánh 148
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 Cù lao Phước Hưng	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	phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai)	Thửa đất số 478 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 474 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai	Thửa đất số 472 - Tờ bản đồ số 16 - Địa chỉ: phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai
Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá (thời điểm ký hđ)		07/07/2023	21/07/2023	21/07/2023
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/T H/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		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/m ²)		(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/m ²)		-	-	-
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		(5.737.600)	(5.737.600)	(5.737.600)
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		36.568.400	36.568.400	36.568.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		(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/m ²)		-	-	-
B3	Địa điểm đặc thù	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/ BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-	-	-
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		42.306.000	42.306.000	42.306.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		-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/m ²)		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/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		47.568.400	47.568.400	47.568.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		-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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		53.306.000	53.306.000	53.306.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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 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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		44.897.600	44.897.600	44.897.600
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		44.897.600		
	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 36m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		60.262.400	60.262.400	60.262.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		60.262.400		
	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 36m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		66.000.000	66.000.000	66.000.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		66.000.000		
	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 36m, Căn 3 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		14.665.200	14.665.200	14.665.200

B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		63.927.600	63.927.600	63.927.600
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		63.927.600		
	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/m ²)		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/m ²)		-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/m ²)		0	0	0
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		36.568.400	36.568.400	36.568.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		-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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		42.306.000	42.306.000	42.306.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		-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/m ²)		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/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		47.568.400	47.568.400	47.568.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		-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/m ²)		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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		53.306.000	53.306.000	53.306.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		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 15m, 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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		0	0	0
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		39.160.000	39.160.000	39.160.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		39.160.000		
	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 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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		44.897.600	44.897.600	44.897.600
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		44.897.600		
	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 15m, 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/m ²)		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/m ²)		897.600	897.600	897.600
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		50.160.000	50.160.000	50.160.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		50.160.000		
	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 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 167	Tài sản so sánh 168	Tài sản so sánh 169
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m ²)		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/m ²)		897.600	897.600	897.600
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		55.897.600	55.897.600	55.897.600
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		55.897.600		
	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 22m, 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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		0	0	0
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		46.644.400	46.644.400	46.644.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		46.644.400		
	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 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000

B	<i>Điều chỉnh các yếu tố so sánh</i>				
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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		52.382.000	52.382.000	52.382.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		52.382.000		
	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 22m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	<i>Điều chỉnh các yếu tố so sánh</i>				
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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600

C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		57.644.400	57.644.400	57.644.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		57.644.400		
	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 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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		63.382.000	63.382.000	63.382.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		63.382.000		
	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 22m, Căn 3 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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		14.665.200	14.665.200	14.665.200
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		61.309.600	61.309.600	61.309.600
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		61.309.600		
	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 36m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		0	0	0
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		49.262.400	49.262.400	49.262.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		49.262.400		

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 36m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		55.000.000	55.000.000	55.000.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		55.000.000		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

II.16 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		60.262.400	60.262.400	60.262.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		60.262.400		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

II.17 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		66.000.000	66.000.000	66.000.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		66.000.000		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

II.18 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 40m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		0	0	0
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông/ TH/BV...	Đối diện TTTM/CV/Sông/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		49.262.400	49.262.400	49.262.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		49.262.400		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

II.19 Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 40m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		55.000.000	55.000.000	55.000.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		55.000.000		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

II.20

Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 40m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		-5.737.600	-5.737.600	-5.737.600
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		60.262.400	60.262.400	60.262.400
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		60.262.400		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

II.21

Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, 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/m ²)		44.000.000	44.000.000	44.000.000
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 40m	14m	14m	14m
	Tỷ lệ (%)	100%	80,00%	80,00%	80,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		25,00%	25,00%	25,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		11.000.000	11.000.000	11.000.000
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/m ²)		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/T H/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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		66.000.000	66.000.000	66.000.000
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		66.000.000		
	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 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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		50.193.190	59.495.616	61.362.265
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		57.017.024		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		-11,97%	4,35%	7,62%

III.2 Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 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/m ²)		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/m ²)		10.038.638	9.915.936	10.227.044
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/m ²)		2.112.129	13.219.926	13.634.695
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/m ²)		0	0	0
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		52.305.319	62.799.606	64.769.916
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		59.958.280		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		-12,76%	4,74%	8,02%

III.3 Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 146	Tài sản so sánh 147	Tài sản so sánh 148
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m ²)		60.975.294	60.975.294	60.975.294
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				

B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	60m	60m	60m
	Tỷ lệ (%)	100%	120,00%	120,00%	120,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-10.164.582	-10.164.582	-10.164.582
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/m ²)		15.243.824	15.243.824	15.243.824
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông g/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/m ²)		-7.951.178	-7.951.178	-7.951.178
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		58.103.358	58.103.358	58.103.358
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		58.103.358		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

III.4

Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường

STT	Yếu tố so sánh	Khu đất định giá	Thông tin thị trường		
			Tài sản so sánh 146	Tài sản so sánh 147	Tài sản so sánh 148
A	Giá đất (Giá trước điều chỉnh) (đồng/m ²)		60.975.294	60.975.294	60.975.294
B	Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
B1	Giao thông (độ rộng đường)	Đường 36m	60m	60m	60m
	Tỷ lệ (%)	100%	120,00%	120,00%	120,00%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ²)		-10.164.582	-10.164.582	-10.164.582
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/m ²)		20.323.065	20.323.065	20.323.065
B3	Địa điểm đặc thù	Bình thường	Đối diện TTTM/CV/Sông g/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/m ²)		-7.951.178	-7.951.178	-7.951.178
C	Giá đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ²)		63.182.599	63.182.599	63.182.599
	Giá đất của khu đất cần định giá (đồng/m ²)		63.182.599		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình		0,00%	0,00%	0,00%

9.6.6. Bảng tổng hợp kết quả thấp tầng:

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộng đường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m ²)
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 15m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	44.897.600
6	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	60.262.400
7	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự đơn lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	66.000.000
8	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự đơn lập	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	63.927.600
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

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộng đường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m ²)
3	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 12m	Cấn 2 mặt tiền	Bình thường	47.568.400
4	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 12m	Cấn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	53.306.000
5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 15m	Cấn 1 mặt tiền	Bình thường	39.160.000
6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 15m	Cấn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	44.897.600
7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 15m	Cấn 2 mặt tiền	Bình thường	50.160.000
8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 15m	Cấn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	55.897.600
9	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 22m	Cấn 1 mặt tiền	Bình thường	46.644.400
10	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Cấn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	52.382.000
11	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 22m	Cấn 2 mặt tiền	Bình thường	57.644.400
12	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	Biệt thự song lập	Đường 22m	Cấn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	63.382.000
13	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 3 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 22m	Cấn 3 mặt tiền	Bình thường	61.309.600
14	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cấn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 36m	Cấn 1 mặt tiền	Bình thường	49.262.400

STT	Mô tả trường hợp	Loại hình sản phẩm	Độ rộng đường	Vị trí sản phẩm	Yếu tố đặc thù	Đơn giá (đồng/m ²)
15	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	55.000.000
16	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	60.262.400
17	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	66.000.000
18	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 1 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	49.262.400
19	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	55.000.000
20	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	60.262.400
21	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Căn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	Biệt thự song lập	Đường 40m	Căn 2 mặt tiền	Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	66.000.000
III.	Nhà liên kế phố					
1	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
2	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	59.958.280
3	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 2 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	58.103.358
4	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Căn 3 mặt tiền, Bình thường	Nhà liên kế phố	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	63.182.599

9.7. Thông tin giá thuê TMDV

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

ST T	TTTT	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/thán g)
1	Lotte Mart Đồng Nai	QL 1A, phườn g Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phườn g Long Bình, thành phố Đồng Nai)	257,0 0	Tầng 5, 5F- 11	009-TEN/DNI-PZH/2023	Từ 15/01/2023 đến 31/03/2027	397.210,00
2	CO.OPMA RT Biên Hòa	121 Phạm Văn Thuận , phườn g Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là	131,0 0	Lầu 1, L1- 12	08/2022/HĐTMB/BH	Từ 30/12/2022 đến 30/11/2027	419.475

		phườn g Tam Hiệp, thành phố Đồng Nai)					
3	TTTM Vincom Plaza Biên Hòa	1096 Phạm Văn Thuận , phườn g Tân Mai, thành phố Biên Hòa (nay là phườn g 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/m ² /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%
	Tỷ lệ điều chỉnh (%)		-23,08%	-23,08%	-23,08%
	Mức điều chỉnh (đồng/m ² /tháng)		- 91.676,00	- 96.815,00	- 94.676,00
C	Giá thuê đất ước tính theo từng thửa so sánh (đồng/m ² /tháng)		305.534,00	322.660,00	315.533,00
D	Giá thuê đất của khu đất cần định giá (đồng/m ² /tháng)		314.576		
	Mức độ chênh lệch với mức giá trung bình của mức giá chỉ dẫn		-2,87%	2,57%	0,30%

9.8. 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**.

9.9. 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
VI.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	<i>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</i>	<i>Căn cứ theo Quyết định số 105/QĐ-SXD, ngày 09/04/2025 của 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</i>	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
<i>Công trình hệ thống đường ống cấp nước</i>	<i>117,82</i>	<i>120,25</i>	<i>102,06</i>
<i>Công trình mạng thoát nước</i>	<i>118,27</i>	<i>120,39</i>	<i>101,79</i>
<i>Công trình xử lý nước thải</i>	<i>113,68</i>	<i>115,08</i>	<i>101,23</i>
<i>Công trình đường bê tông xi măng</i>	<i>117,71</i>	<i>119,64</i>	<i>101,64</i>

Công trình đường nhựa asphamt, 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 asphamt, 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/m ²) (chưa bao gồm VAT)	Chỉ số giá của quý I/2025 so với quý IV/2024	Đơn giá tại thời điểm định giá (đồng/m ²) (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
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

STT	Nội dung	Đơn giá (đồng/m ²) (chưa bao gồm VAT)	Chỉ số giá của quý I/2025 so với quý IV/2024	Đơn giá tại thời điểm định giá (đồng/m ²) (chưa bao gồm VAT)	Ghi chú
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 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 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)

9.10. Các thông tin khác

9.10.1. 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 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:

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

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, $t = 1 \div T$;
- 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}); $T \geq 3$;
- I_n : chỉ số giá xây dựng năm thứ n được lựa chọn;
- I_{n+1} : chỉ số giá xây dựng năm thứ $(n+1)$;
- $\pm \Delta I_{XDCT}$: 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 $\pm \Delta I_{XDCT} = 0$ để tính toán.**

Theo công thức (2) nêu trên thì I_{XDCTbq} 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 I_{XDCTbq} 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 liên kế 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			

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
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 asphamt, 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
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

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
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
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

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
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 asphanal, 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%
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%

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Cách tính	Công trình hạ tầng kỹ thuật (Bảng 2)
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

9.10.2. 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.

9.10.3. 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.

9.11. Bảng tổng hợp các thông tin:

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
I	Tổng diện tích dự án	400.030,2 m²	400.030,2 m²	
1	Diện tích đất ở	195.190,9 m ²	200.366,9 m ²	
1.1	Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất	195.190,9 m ²	200.366,9 m ²	
1.2	Diện tích giao đất không có thu tiền sử dụng đất	0,0 m ²	0,0 m ²	
2	Diện tích cho thuê đất trả tiền một lần	18.458,0 m ²	18.651,6 m ²	
2.1	Thương mại dịch vụ	16.629,6 m ²	14.096,2 m ²	
2.2	Đất SKC phi nông nghiệp	1.828,4 m ²	4.555,4 m ²	
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	213.648,9 m ²	219.018,5 m ²	
II	Diện tích đất ở, TMDV và đất SKC	213.648,9 m²	219.018,5 m²	
1	Chung cư	0,0 m ²	0,0 m ²	
2	Biệt thự đơn lập	47.584,2 m ²	29.328,1 m ²	
3	Biệt thự song lập	147.606,7 m ²	159.082,2 m ²	
4	Nhà liên kế phố	0,0 m ²	11.956,6 m ²	
5	Nhà liên kế sân vườn	0,0 m ²	0,0 m ²	
6	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	1.828,4 m ²	4.555,4 m ²	
6.1	Thời hạn sử dụng đất	28/10/2059	28/10/2059	
6.2	Thời hạn sử dụng đất	29/06/2025	29/06/2025	
6.3	Thời sử dụng đất còn lại	34,33 năm	34,33 năm	
7	Đất Thương mại dịch vụ	16.629,6 m ²	14.096,2 m ²	
7.1	Thời hạn sử dụng đất	28/10/2059	28/10/2059	
7.2	Thời hạn sử dụng đất	29/06/2025	29/06/2025	
7.3	Thời sử dụng đất còn lại	34,33 năm	34,33 năm	
III	Diện tích sản phẩm theo chức năng sử dụng đất			

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
I	Đất ở cao tầng	-	-	-
1	Chung cư	-	-	-
1.1	Diện tích đất	0,0 m ²	0,0 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
1.2	Diện tích sàn thương phẩm	0,0 m ²	0,0 m ²	-
1.2.1	Diện tích sàn xây dựng	0,0 m ²	0,0 m ²	Theo hệ số sử dụng đất tối đa
1.2.2	Tỷ lệ thương phẩm	75% /TDT SXD	75% /TDT SXD	Quyết định số 64/2025/QĐ-UBND
II	Đất ở thấp tầng	-	-	-
1	Diện tích đất	195.190,9 m ²	200.366,9 m ²	-
2	Số lượng căn	461,0 căn	866,0 căn	-
a	Biệt thự đơn lập	-	-	-
a.1	Diện tích đất	47.584,2 m ²	29.328,1 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
a.2	Số lượng căn	23,0 căn	61,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
b	Biệt thự song lập	-	-	-
b.1	Diện tích đất	147.606,7 m ²	159.082,2 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
b.2	Số lượng căn	438,0 căn	747,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
c	Nhà liên kế phố	0,0 m ²	0,0 m ²	-
c.1	Diện tích đất	0,0 m ²	11.956,6 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
c.2	Số lượng căn	0,0 căn	58,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
d	Nhà liên kế sân vườn	-	-	-
d.1	Diện tích đất	0,0 m ²	0,0 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
d.2	Số lượng căn	0,0 căn	0,0 căn	Theo thuyết minh QHCT
III	Thương mại dịch vụ	-	-	-
1	Đất thương mại dịch vụ			
1.1	Diện tích đất	16.629,6 m ²	14.096,2 m ²	Theo Quy hoạch chi tiết
1.2	Diện tích sàn thương phẩm	18.625,1 m ²	102.620,4 m ²	-
1.2.1	Diện tích sàn xây dựng	26.607,3 m ²	146.600,5 m ²	Theo thuyết minh QHCT
1.2.2	Tỷ lệ thương phẩm	70% /TDT SXD	70% /TDT SXD	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
IV	Tiến độ bán hàng	-	-	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
1	Đất ở cao tầng			-
1.1	Diện tích đất	0,0 m ²	0,0 m ²	-
1.2	Diện tích sàn xây dựng	0,0 m ²	0,0 m ²	-
1.3	Quy mô áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	0	0	-
1.4.1	Năm 2	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.2	Năm 3	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.3	Năm 4	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.4	Năm 5	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.5	Năm 6	0,00% /năm	0,00% /năm	-
2	Đất ở thấp tầng			-
2.1	Diện tích	195.190,9 m ²	200.366,9 m ²	-
2.2	Số lượng căn	461,0 căn	866,0 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/Q Đ-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	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
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	16.629,6 m ²	14.096,2 m ²	-
3.2	Diện tích sàn xây dựng	26.607,3 m ²	146.600,5 m ²	-
3.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m ²	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m ² đến dưới 150.000 m ²	Quyết định số 64/2025/Q Đ-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	55,00% /năm	0,00% /năm	-
3.4.3	Năm 4	65,00% /năm	50,00% /năm	-
3.4.4	Năm 5	75,00% /năm	60,00% /năm	-
3.4.5	Năm 6	85,00% /năm	70,00% /năm	-
3.4.6	Năm 7	90,00% /năm	80,00% /năm	-
3.4.7	Năm 8	90,00% /năm	85,00% /năm	-
3.4.8	Năm 9	90,00% /năm	85,00% /năm	-
3.4.9	Năm 10	90,00% /năm	85,00% /năm	-
3.4.10	Năm 11	90,00% /năm	85,00% /năm	-
3.4.11	Năm cuối dự án	90,00% /năm	85,00% /năm	-
II	Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng	-	-	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
1	Đất ở cao tầng	-	-	-
1.1	Diện tích đất	0,0 m ²	0,0 m ²	-
1.2	Diện tích sàn xây dựng	0,0 m ²	0,0 m ²	-
1.3	Quy mô áp dụng	Không áp dụng	Không áp dụng	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
1.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	-	-	-
1.4.1	Năm 1	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.2	Năm 2	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.3	Năm 3	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.4	Năm 4	0,00% /năm	0,00% /năm	-
1.4.5	Năm 5	0,00% /năm	0,00% /năm	-
2	Đất ở thấp tầng	-	-	-
2.1	Diện tích	195.190,9 m ²	200.366,9 m ²	-
2.2	Số lượng căn	461,0 căn	866,0 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/Q Đ-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	-

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
2.4.5	Năm 5	0,00% /năm	0,00% /năm	-
3	Thương mại dịch vụ	-	-	-
3.1	Diện tích đất	16.629,6 m ²	14.096,2 m ²	-
3.2	Diện tích sàn xây dựng	26.607,3 m ²	146.600,5 m ²	-
3.3	Quy mô áp dụng	Quy mô diện tích sàn xây dựng dưới 50.000 m ²	Quy mô diện tích sàn xây dựng từ 50.000 m ² đến dưới 150.000 m ²	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
3.4	Tiến độ áp dụng cụ thể	-	-	-
3.4.1	Năm 1	50,00% /năm	40,00% /năm	-
3.4.2	Năm 2	50,00% /năm	40,00% /năm	-
3.4.3	Năm 3	0,00% /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	-
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/m ²	802.234 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
1.2	Đơn giá phần xây dựng	653.842 đồng/m ²	653.842 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
2	Công trình hạ tầng chung cư cao tầng	Không áp dụng	Không áp dụng	
2.1	Đơn giá suất vốn đầu tư	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
2.2	Đơn giá phần xây dựng	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	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/m ²	0 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
3.2	Đơn giá phần xây dựng	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	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/m ²	0 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
4.2	Đơn giá phần xây dựng	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
5	Công trình đa năng	Công trình đa năng (Số tầng ≤ 5 không có tầng hầm)	Công trình đa năng (24 < Số tầng ≤ 30 không có tầng hầm)	
5.1	Đơn giá suất vốn đầu tư	8.049.184 đồng/m ²	14.550.033 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
5.2	Đơn giá phần xây dựng	7.004.187 đồng/m ²	11.488.761 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
6	Công trình đa năng	Không áp dụng	Không áp dụng	
6.1	Đơn giá suất vốn đầu tư	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng
6.2	Đơn giá phần xây dựng	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	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/m ²	0 đồng/m ²	Suất vốn đầu tư Bộ Xây dựng

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
7.2	Đơn giá phần xây dựng	0 đồng/m ²	0 đồng/m ²	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	
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/Q Đ-UBND
2.1	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,0% /DT	3,0% /DT	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
2.2	Chi phí quản lý	0,0% /DT	0,0% /DT	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
2	Chi phí kinh doanh đối với thương mại dịch vụ			Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
2.1	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3,0% /DT	3,0% /DT	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
2.2	Chi phí quản lý	10,0% /DT	10,0% /DT	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND

STT	Nội dung	Trước điều chỉnh (1)	Sau điều chỉnh (2)	Nguồn
3	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	15,0%	15,0%	Quyết định số 64/2025/Q Đ-UBND
IX	Tỷ lệ chiết khấu	10,62% /năm	10,62% /năm	

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

9.12.1. Nhà ở thấp tầng

9.12.1.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Doanh thu tiềm năng:

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
I.	Biệt thự đơn lập	23,0	47.584,2	-	2.463.764.394.080
5	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 1 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	14,0	28.640,9	44.897.600	1.285.907.671.840
6	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	5,0	10.292,6	60.262.400	620.256.778.240
7	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	1,0	2.210,7	66.000.000	145.906.200.000
8	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cấn 3 mặt tiền, Bình thường	3,0	6.440,0	63.927.600	411.693.744.000
II.	Biệt thự song lập	438,0	147.606,7	-	6.504.459.748.160
5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 1 mặt tiền, Bình thường	215,0	58.456,0	39.160.000	2.289.136.960.000
6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 1 mặt tiền, Đối diện TTMM/CV/Sông/TH/BV ...	124,0	58.805,8	44.897.600	2.640.239.286.080
7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	55,0	16.043,2	50.160.000	804.726.912.000

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 15m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	5,0	1.656,8	55.897.600	92.611.143.680
9	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 1 mặt tiền, Bình thường	12,0	3.803,5	46.644.400	177.411.975.400
10	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	6,0	1.926,5	52.382.000	100.913.923.000
11	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	12,0	3.422,0	57.644.400	197.259.136.800
12	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	1,0	655,6	63.382.000	41.553.239.200
18	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Cấn 1 mặt tiền, Bình thường	3,0	955,5	49.262.400	47.070.223.200
19	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Cấn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	2,0	637,0	55.000.000	35.035.000.000
20	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	2,0	637,0	60.262.400	38.387.148.800
21	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 40m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV ...	1,0	607,8	66.000.000	40.114.800.000

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
	Tổng cộng	461,00	195.190,90		8.968.224.142.240,00

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	8.968.224.142.240	30,00%	2.690.467.242.672	2,42%	2.822.261.502.453	1,2237	2.306.334.479.409
3	8.968.224.142.240	40,00%	3.587.289.656.896	2,42%	3.854.080.307.750	1,3536	2.847.281.551.234
4	8.968.224.142.240	30,00%	2.690.467.242.672	2,42%	2.960.511.788.398	1,4974	1.977.101.501.535
Tổng cộng		100,00%			9.636.853.598.601		7.130.717.532.178

9.12.1.2 Chi phí xây dựng và dự phòng xây dựng

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

Tổng diện tích dự án	400.030,2 m ²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	213.648,9 m ²
Diện tích đất cần định giá	195.190,9 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	293.192.427.245 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	293.192.427.245	40,00%	117.276.970.898

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
2	293.192.427.245	40,00%	117.276.970.898
3	293.192.427.245	20,00%	58.638.485.449
	Tổng cộng	100,00%	293.192.427.245

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

Tổng diện tích dự án	400.030,2 m²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	213.648,9 m ²
Diện tích đất cần định giá	195.190,9 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá (phần xây dựng)	238.959.609.060 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	238.959.609.060	40,00%	95.583.843.624
2	238.959.609.060	40,00%	95.583.843.624
3	238.959.609.060	20,00%	47.791.921.812
Tổng cộng		100,00%	238.959.609.060

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	95.583.843.624	103,54%	3.383.668.064
2	95.583.843.624	107,21%	6.891.595.125
3	47.791.921.812	111,01%	5.261.890.592
Tổng cộng	238.959.609.060		15.537.153.781

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	117.276.970.898	3.383.668.064	120.660.638.962	1,1062	109.076.694.054
2	117.276.970.898	6.891.595.125	124.168.566.023	1,2237	101.469.776.925
3	58.638.485.449	5.261.890.592	63.900.376.041	1,3536	47.207.724.617
Tổng cộng			308.729.581.026		257.754.195.596

9.12.1.3 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	7.130.717.532.178 đồng
Tỷ lệ % Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3% /DT
Chi phí kinh doanh	213.921.525.965 đồng

9.12.1.4 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại

7.130.717.532.178

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại

Chi phí kinh doanh

257.754.195.596 đồng

213.921.525.965 đồng

471.675.721.561

Lợi nhuận nhà đầu tư, lãi vay 15%

Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

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

= 7.130.717.532.178 - (471.675.721.561 + 15,00% x (471.675.721.561 + Giá trị

quyền sử dụng đất))

= 6.588.290.452.383 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất

= 6.588.290.452.383 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất =

5.728.948.219.463

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

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá =

Giá trị của thửa đất cần định giá

Diện tích thửa đất cần định giá

5.728.948.219.463 đồng

195.190,9 m²

29.350.488 đồng/m²

9.12.2. Đất thương mại dịch vụ

9.12.2.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m ²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m ² /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)
3	18.625	55,00%	4.055.656	2,42%	41.545.126.150	1,3536	30.692.321.328
4	18.625	65,00%	4.153.803	2,42%	50.286.977.569	1,4974	33.582.862.007
5	18.625	75,00%	4.254.325	2,42%	59.427.602.344	1,6564	35.877.567.220
6	18.625	85,00%	4.357.280	2,42%	68.981.189.000	1,8323	37.647.322.491
7	18.625	90,00%	4.462.726	2,42%	74.806.444.575	2,0269	36.906.825.485
8	18.625	90,00%	4.570.724	2,42%	76.616.761.050	2,2422	34.170.351.017
9	18.625	90,00%	4.681.336	2,42%	78.470.894.700	2,4803	31.637.662.662
10	18.625	90,00%	4.794.624	2,42%	80.369.884.800	2,7437	29.292.519.153
11	18.625	90,00%	4.910.654	2,42%	82.314.837.675	3,0351	27.120.963.947
12	18.625	90,00%	5.029.492	2,42%	84.306.859.650	3,3574	25.110.758.221
13	18.625	90,00%	5.151.205	2,42%	86.347.073.813	3,7140	23.249.077.494
14	18.625	90,00%	5.275.864	2,42%	88.436.670.300	4,1084	21.525.817.910
15	18.625	90,00%	5.403.540	2,42%	90.576.839.250	4,5447	19.930.213.050
16	18.625	90,00%	5.534.306	2,42%	92.768.804.325	5,0273	18.453.007.444
17	18.625	90,00%	5.668.236	2,42%	95.013.805.950	5,5612	17.085.126.582
18	18.625	90,00%	5.805.408	2,42%	97.313.151.600	6,1519	15.818.389.701
19	18.625	90,00%	5.945.898	2,42%	99.668.115.225	6,8052	14.645.875.981
20	18.625	90,00%	6.089.789	2,42%	102.080.088.113	7,5279	13.560.234.343
21	18.625	90,00%	6.237.162	2,42%	104.550.428.025	8,3273	12.555.141.285
22	18.625	90,00%	6.388.101	2,42%	107.080.543.013	9,2117	11.624.406.246
23	18.625	90,00%	6.542.694	2,42%	109.671.908.175	10,1900	10.762.699.526
24	18.625	90,00%	6.701.027	2,42%	112.325.965.088	11,2722	9.964.866.227
25	18.625	90,00%	6.863.192	2,42%	115.044.255.900	12,4693	9.226.200.019
26	18.625	90,00%	7.029.281	2,42%	117.828.322.763	13,7935	8.542.307.809
27	18.625	90,00%	7.199.389	2,42%	120.679.758.113	15,2584	7.909.070.290
28	18.625	90,00%	7.373.615	2,42%	123.600.221.438	16,8788	7.322.808.579

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m ²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m ² /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)
29	18.625	90,00%	7.552.056	2,42%	126.591.338.700	18,6714	6.779.959.655
30	18.625	90,00%	7.734.816	2,42%	129.654.853.200	20,6543	6.277.378.231
31	18.625	90,00%	7.921.998	2,42%	132.792.491.475	22,8477	5.812.072.615
32	18.625	90,00%	8.113.711	2,42%	136.006.080.638	25,2742	5.381.221.983
33	18.625	90,00%	8.310.063	2,42%	139.297.431.038	27,9583	4.982.328.362
34	18.625	90,00%	8.511.166	2,42%	142.668.420.075	30,9275	4.612.995.557
35	18.625	90,00%	8.717.136	2,42%	146.120.992.200	34,2120	4.271.045.019
Tổng cộng							582.331.397.439

9.12.2.2 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	400.030,2 m²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	213.648,9 m ²
Diện tích đất cần định giá	16.629,6 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	24.978.996.398 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	24.978.996.398	50,00%	12.489.498.199
2	24.978.996.398	50,00%	12.489.498.199
Tổng cộng		100,00%	24.978.996.398

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

Tổng diện tích dự án	400.030,2 m²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	213.648,9 m ²
Diện tích đất cần định giá	16.629,6 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá (phần xây dựng)	20.358.544.967 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	20.358.544.967	50,00%	10.179.272.484
2	20.358.544.967	50,00%	10.179.272.484
Tổng cộng		100,00%	20.358.544.968

Chi phí dự phòng:

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (phần xây dựng)	Chi 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	10.179.272.484	103,54%	360.346.246
2	10.179.272.484	107,21%	733.925.546
Tổng cộng	20.358.544.968		1.094.271.792

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 phân 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	12.489.498.199	360.346.246	12.849.844.445	1,1062	11.616.203.621
2	12.489.498.199	733.925.546	13.223.423.745	1,2237	10.806.099.326
Tổng cộng			26.073.268.190		22.422.302.947

9.12.2.1 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	Trung tâm công cộng	9.674,2	4,0	15.478,7	8.049.184	124.590.904.381
2	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,4	4,0	11.128,6	8.049.184	89.576.149.062
	Tổng cộng	16.629,6		26.607,3		214.167.053.443,0

Tổng diện tích sàn xây dựng
Tổng chi phí nhà đa năng

26.607,3 m²
214.167.053.443 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	214.167.053.443	50,00%	107.083.526.722
2	214.167.053.443	50,00%	107.083.526.722
	Tổng cộng	100,00%	214.167.053.444

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	Trung tâm công cộng	9.674,2	4,0	15.478,7	8.049.184	124.590.904.381

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)
2	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,4	4,0	11.128,6	8.049.184	89.576.149.062
	Tổng cộng	16.629,6		26.607,3		214.167.053.443,0

Tổng diện tích sàn xây dựng 26.607,3 m²
Tổng chi phí nhà đa năng 214.167.053.443 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	214.167.053.443	50,00%	107.083.526.722
2	214.167.053.443	50,00%	107.083.526.722
	Tổng cộng	100,00%	214.167.053.444

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	Trung tâm công cộng	9.674,2	4,0	15.478,7	7.004.187	108.415.709.317
2	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,4	4,0	11.128,6	7.004.187	77.946.795.448
	Tổng cộng	16.629,6		26.607,3		186.362.504.765

Tổng diện tích sàn xây dựng 26.607,3 m²
Tổng chi phí nhà đa năng (phần
xây dựng) 186.362.504.765 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	186.362.504.765	50,00%	93.181.252.383
2	186.362.504.765	50,00%	93.181.252.383

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
Tổng cộng		100,00%	186.362.504.766

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	93.181.252.383	103,63%	3.382.479.462
2	93.181.252.383	107,39%	6.886.094.551
Tổng cộng	186.362.504.766		10.268.574.013

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	Trung tâm công cộng	9.674,2	4,0	15.478,7	7.004,187	108.415.709.317
2	Cầu lạc bộ du thuyền	6.955,4	4,0	11.128,6	7.004,187	77.946.795.448
	Tổng cộng	16.629,6		26.607,3		186.362.504.765

Tổng diện tích sàn xây dựng	26.607,3 m²
Tổng chi phí nhà đa năng (phần xây dựng)	186.362.504.765 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	186.362.504.765	50,00%	93.181.252.383
2	186.362.504.765	50,00%	93.181.252.383
Tổng cộng		100,00%	186.362.504.766

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	93.181.252.383	103,63%	3.382.479.462
2	93.181.252.383	107,39%	6.886.094.551
Tổng cộng	186.362.504.766		10.268.574.013

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	107.083.526.722	3.382.479.462	110.466.006.184	1,1062	99.860.790.259
2	107.083.526.722	6.886.094.551	113.969.621.273	1,2237	93.135.262.951
Tổng cộng					192.996.053.210

9.12.2.2 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	582.331.397.439 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	17.469.941.923 đồng
Chi phí quản lý	58.233.139.744 đồng
Chi phí kinh doanh	75.703.081.667 đồng

9.12.2.3 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	582.331.397.439 đồng
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	22.422.302.947 đồng
Chi phí xây dựng công trình đa năng bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại	192.996.053.210 đồng
Chi phí kinh doanh	75.703.081.667 đồng
Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư	291.121.437.824 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 = 582.331.397.439 - (291.121.437.824 + 15,00% x(291.121.437.824 + Giá trị quyền sử dụng đất)) = 247.541.743.941 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất = 247.541.743.941 / (1 + 15,00%)
Giá trị khu đất =	215.253.690.384 đồng

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

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá =	Giá trị của thửa đất cần định giá
	Diện tích thửa đất cần định giá
=	215.253.690.384 đồng
=	16.629,6 m ²
	12.944.009 đồng/m²

9.12.3. 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 hàng 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.”

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

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.

Đất Thương mại dịch vụ 70,00% /đất ở

9.12.3.1 Xác định giá đất ở bình quân:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở cao tầng	-	-	-
2	Đất ở thấp tầng	195.190,90	29.350.488	5.728.948.168.159
	Tổng cộng	195.190,90		5.728.948.168.159

9.12.3.2 Xác định giá đất thương mại dịch vụ

STT	Loại đất	Tỷ lệ theo quy định tại bảng giá đất	Đơn giá đất ở (đồng/m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thời hạn thuê đất còn lại (năm)	Đơn giá theo thời hạn còn lại (đồng/m ²)
1	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (SKC)	60% /đất ở	29.350.488	17.610.293	34,33	8.636.591
2	Đất SKC (Y tế, giáo dục, công cộng,...)	48% /đất ở	29.350.488	14.088.234	34,33	6.909.272
3	Đất Thương mại dịch vụ khác	70% /đất ở	29.350.488	20.545.342	34,33	10.076.023

9.12.4. Bảng tổng hợp kết quả các loại đất

STT	Loại đất	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Đất ở thấp tầng	29.350.488
2	Thương mại dịch vụ	12.944.009

STT	Loại đất	Đơn giá (đồng/m ²)
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	8.636.591
5	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (Y tế, giáo dục, văn hóa,...)	6.909.272
6	Đất Thương mại dịch vụ khác	10.076.023

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

9.13.1. Nhà ở thấp tầng

9.13.1.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Doanh thu tiềm năng:

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Biệt thự đơn lập	61,0	29.328,1	-	1.391.419.592.200
1.1	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cấn 1 mặt tiền, Bình thường	8,0	2.485,0	36.568.400	90.872.474.000
1.2	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cấn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	10,0	7.310,1	42.306.000	309.261.090.600
1.3	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	21,0	8.704,0	47.568.400	414.035.353.600
1.4	Biệt thự đơn lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cấn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	22,0	10.829,0	53.306.000	577.250.674.000
2	Biệt thự song lập	747,0	159.082,2		6.448.968.239.120

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
2.1	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cẩn 1 mặt tiền, Bình thường	544,0	112.924,0	36.568.400	4.129.450.001.600
2.2	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cẩn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	21,0	4.508,0	42.306.000	190.715.448.000
2.3	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cẩn 2 mặt tiền, Bình thường	114,0	26.126,0	47.568.400	1.242.772.018.400
2.4	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 12m, Cẩn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	7,0	2.185,0	53.306.000	116.473.610.000
2.5	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cẩn 2 mặt tiền, Bình thường	24,0	4.852,0	57.644.400	279.690.628.800
2.6	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 22m, Cẩn 3 mặt tiền, Bình thường	8,0	2.466,2	61.309.600	151.201.735.520
2.7	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cẩn 1 mặt tiền, Bình thường	4,0	800,0	49.262.400	39.409.920.000
2.8	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cẩn 1 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	20,0	4.000,0	55.000.000	220.000.000.000
2.9	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cẩn 2 mặt tiền, Bình thường	1,0	232,0	60.262.400	13.980.876.800
2.10	Biệt thự song lập có các đặc điểm : Đường 36m, Cẩn 2 mặt tiền, Đối diện TTTM/CV/Sông/TH/BV...	4,0	989,0	66.000.000	65.274.000.000

STT	Loại đất	Số lô	Diện tích sản phẩm (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
3	Nhà liên kế phố	58,0	11.956,6		695.693.721.714,0
3.1	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	29,0	5.067,0	57.017.024	288.905.260.608
3.2	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 22m, Cấn 3 mặt tiền, Bình thường	8,0	1.762,6	59.958.280	105.682.464.328
3.3	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Cấn 2 mặt tiền, Bình thường	19,0	4.495,0	58.103.358	261.174.594.210
3.4	Nhà liên kế phố có các đặc điểm : Đường 36m, Cấn 3 mặt tiền, Bình thường	2,0	632,0	63.182.599	39.931.402.568
	Tổng cộng	866,00	200.366,90	947.237.661,00	8.536.081.553.034,00

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	8.536.081.553.034	20,00%	1.707.216.310.607	2,42%	1.790.845.394.201	1,2237	1.463.467.675.248
3	8.536.081.553.034	30,00%	2.560.824.465.910	2,42%	2.751.275.779.110	1,3536	2.032.561.893.551
4	8.536.081.553.034	30,00%	2.560.824.465.910	2,42%	2.817.856.652.964	1,4974	1.881.832.945.749
5	8.536.081.553.034	20,00%	1.707.216.310.607	2,42%	1.924.032.522.644	1,6564	1.161.574.814.443
	Tổng cộng	100,00%			9.284.010.348.919		6.539.437.328.991

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	400.030,2 m²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	219.018,5 m ²
Diện tích đất cần định giá	200.366,9 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	293.588.487.933 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	293.588.487.933	30,00%	88.076.546.380
2	293.588.487.933	30,00%	88.076.546.380
3	293.588.487.933	20,00%	58.717.697.587
4	293.588.487.933	20,00%	58.717.697.587
Tổng cộng		100,00%	293.588.487.934

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

Tổng diện tích dự án	400.030,2 m²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	219.018,5 m ²
Diện tích đất cần định giá	200.366,9 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m ²

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật
phân bổ diện tích định giá (phần
xây dựng)

239.282.409.031 đồng

Năm	Giá trị xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Tiền độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
1	239.282.409.031	30,00%	71.784.722.709
2	239.282.409.031	30,00%	71.784.722.709
3	239.282.409.031	20,00%	47.856.481.806
4	239.282.409.031	20,00%	47.856.481.806
Tổng cộng		100,00%	239.282.409.030

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	71.784.722.709	103,54%	2.541.179.184
2	71.784.722.709	107,21%	5.175.678.507
3	47.856.481.806	111,01%	5.268.998.647
4	47.856.481.806	114,94%	7.149.758.382
Tổng cộng	239.282.409.030		20.135.614.720

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	88.076.546.380	2.541.179.184	90.617.725.564	1,1062	81.918.030.703
2	88.076.546.380	5.175.678.507	93.252.224.887	1,2237	76.205.135.970

Năm	Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đồng)	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phân 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)
3	58.717.697.587	5.268.998.647	63.986.696.234	1,3536	47.271.495.445
4	58.717.697.587	7.149.758.382	65.867.455.969	1,4974	43.987.882.976
Tổng cộng			313.724.102.654		249.382.545.094

9.13.1.3 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	6.539.437.328.991 đồng
Tỷ lệ % Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	3% /DT
Chi phí kinh doanh	196.183.119.870 đồng

9.13.1.4 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại

6.539.437.328.991

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại

249.382.545.094 đồng

Chi phí kinh doanh

196.183.119.870 đồng

Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

445.565.664.964

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

= 6.539.437.328.991 - (445.565.664.964 + 15,00% x (445.565.664.964 + Giá trị quyền sử dụng đất))

= 6.027.036.814.282 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất

= 6.027.036.814.282 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất =

5.240.901.577.637

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

Giá trị của thửa đất cần định giá

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá =

Diện tích thửa đất cần định giá

5.240.901.577.637 đồng

200.366,9 m²

26.156.524 đồng/m²

9.13.2. Đất thương mại dịch vụ

9.13.2.1 Xác định tổng doanh thu phát triển

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m ²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m ² /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	102.620	50,00%	4.153.803	2,42%	213.131.631.930	1,4974	142.334.467.697
5	102.620	60,00%	4.254.325	2,42%	261.947.298.900	1,6564	158.142.537.370
6	102.620	70,00%	4.357.280	2,42%	313.000.851.520	1,8323	170.824.019.822
7	102.620	80,00%	4.462.726	2,42%	366.371.953.696	2,0269	180.754.824.459
8	102.620	85,00%	4.570.724	2,42%	398.690.542.348	2,2422	177.812.212.268
9	102.620	85,00%	4.681.336	2,42%	408.338.895.272	2,4803	164.632.865.086
10	102.620	85,00%	4.794.624	2,42%	418.220.667.648	2,7437	152.429.444.782
11	102.620	85,00%	4.910.654	2,42%	428.341.616.458	3,0351	141.129.325.709

Năm	Diện tích cho thuê thương phẩm (m ²)	Tỷ lệ bán hàng (%/năm)	Đơn giá (đồng/m ² /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)
12	102.620	85,00%	5.029.492	2,42%	438.707.498.684	3,3574	130.668.820.720
13	102.620	85,00%	5.151.205	2,42%	449.324.158.535	3,7140	120.981.195.082
14	102.620	85,00%	5.275.864	2,42%	460.197.789.128	4,1084	112.013.871.368
15	102.620	85,00%	5.403.540	2,42%	471.334.583.580	4,5447	103.710.824.384
16	102.620	85,00%	5.534.306	2,42%	482.740.909.462	5,0273	96.023.891.445
17	102.620	85,00%	5.668.236	2,42%	494.423.221.572	5,5612	88.905.851.538
18	102.620	85,00%	5.805.408	2,42%	506.388.323.616	6,1519	82.314.134.433
19	102.620	85,00%	5.945.898	2,42%	518.642.844.846	6,8052	76.212.726.275
20	102.620	85,00%	6.089.789	2,42%	531.194.025.103	7,5279	70.563.374.261
21	102.620	85,00%	6.237.162	2,42%	544.048.929.774	8,3273	65.333.172.790
22	102.620	85,00%	6.388.101	2,42%	557.214.885.927	9,2117	60.489.908.044
23	102.620	85,00%	6.542.694	2,42%	570.699.569.538	10,1900	56.005.845.882
24	102.620	85,00%	6.701.027	2,42%	584.510.482.129	11,2722	51.854.161.754
25	102.620	85,00%	6.863.192	2,42%	598.655.648.584	12,4693	48.010.365.344
26	102.620	85,00%	7.029.281	2,42%	613.143.093.787	13,7935	44.451.596.316
27	102.620	85,00%	7.199.389	2,42%	627.981.104.303	15,2584	41.156.419.042
28	102.620	85,00%	7.373.615	2,42%	643.178.315.605	16,8788	38.105.689.718
29	102.620	85,00%	7.552.056	2,42%	658.743.188.712	18,6714	35.280.867.461
30	102.620	85,00%	7.734.816	2,42%	674.684.795.232	20,6543	32.665.585.144
31	102.620	85,00%	7.921.998	2,42%	691.012.119.546	22,8477	30.244.274.896
32	102.620	85,00%	8.113.711	2,42%	707.734.669.397	25,2742	28.002.258.010
33	102.620	85,00%	8.310.063	2,42%	724.861.865.301	27,9583	25.926.535.780
34	102.620	85,00%	8.511.166	2,42%	742.403.476.682	30,9275	24.004.639.130
35	102.620	90,00%	8.717.136	2,42%	805.097.246.688	34,2120	23.532.598.114
Tổng cộng							2.774.518.304.124

9.13.2.2 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	400.030,2 m²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	219.018,5 m ²
Diện tích đất cần định giá	14.096,2 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật	802.234 đồng/m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá	20.654.519.502 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	20.654.519.502	40,00%	8.261.807.801
2	20.654.519.502	40,00%	8.261.807.801
3	20.654.519.502	20,00%	4.130.903.900
Tổng cộng		100,00%	20.654.519.502

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

Tổng diện tích dự án	400.030,2 m²
Diện tích tính tiền sử dụng đất	219.018,5 m ²
Diện tích đất cần định giá	14.096,2 m ²
Suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật phần xây dựng	653.842 đồng/m ²
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật phân bổ diện tích định giá (phần xây dựng)	16.833.981.532 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	16.833.981.532	40,00%	6.733.592.613
2	16.833.981.532	40,00%	6.733.592.613
3	16.833.981.532	20,00%	3.366.796.306
Tổng cộng		100,00%	16.833.981.532

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	6.733.592.613	103,54%	238.369.179
2	6.733.592.613	107,21%	485.492.027
3	3.366.796.306	111,01%	370.684.273
Tổng cộng	16.833.981.532		1.094.545.479

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	8.261.807.801	238.369.179	8.500.176.980	1,1062	7.684.123.106
2	8.261.807.801	485.492.027	8.747.299.828	1,2237	7.148.238.807
3	4.130.903.900	370.684.273	4.501.588.173	1,3536	3.325.641.381
Tổng cộng			21.749.064.981		18.158.003.294

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	Khu thương mại dịch vụ	14.096,2	25,0	146.600,5	14.550.033	2.133.042.112.817
	Tổng cộng	14.096,2		146.600,5		2.133.042.112.817,0

Tổng diện tích sàn xây dựng

146.600,5 m²

Tổng chi phí nhà đa năng

2.133.042.112.817 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	2.133.042.112.817	40,00%	853.216.845.127
2	2.133.042.112.817	40,00%	853.216.845.127
3	2.133.042.112.817	20,00%	426.608.422.563
	Tổng cộng	100,00%	2.133.042.112.817

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	Khu thương mại dịch vụ	14.096,2	25,0	146.600,5	14.550.033	2.133.042.112.817
	Tổng cộng	14.096,2		146.600,5		2.133.042.112.817,0

Tổng diện tích sàn xây dựng

146.600,5 m²

Tổng chi phí nhà đa năng

2.133.042.112.817 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	2.133.042.112.817	40,00%	853.216.845.127
2	2.133.042.112.817	40,00%	853.216.845.127

Năm	Giá trị xây dựng công trình đa năng (đồng)		Tiến độ xây dựng (%/năm)	Giá trị xây dựng hàng năm (đồng/năm)
3	2.133.042.112.817		20,00%	426.608.422.563
	Tổng cộng		100,00%	2.133.042.112.817

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	Khu thương mại dịch vụ	14.096,2	25,0	146.600,5	11.488.761	1.684.258.106.981
	Tổng cộng	14.096,2		146.600,5		1.684.258.106.981

Tổng diện tích sàn xây dựng 146.600,5 m²
 Tổng chi phí nhà đa năng (phần xây dựng) 1.684.258.106.981 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	1.684.258.106.981	40,00%	673.703.242.792
2	1.684.258.106.981	40,00%	673.703.242.792
3	1.684.258.106.981	20,00%	336.851.621.396
Tổng cộng		100,00%	1.684.258.106.980

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	673.703.242.792	103,63%	24.455.427.713
2	673.703.242.792	107,39%	49.786.669.642
3	336.851.621.396	111,29%	38.030.548.056

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)
Tổng cộng	1.684.258.106.980		112.272.645.411

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	Khu thương mại dịch vụ	14.096,2	25,0	146.600,5	11.488.761	1.684.258.106.981
	Tổng cộng	14.096,2		146.600,5		1.684.258.106.981

Tổng diện tích sàn xây dựng 146.600,5 m²
Tổng chi phí nhà đa năng (phần xây dựng) 1.684.258.106.981 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	1.684.258.106.981	40,00%	673.703.242.792
2	1.684.258.106.981	40,00%	673.703.242.792
3	1.684.258.106.981	20,00%	336.851.621.396
Tổng cộng		100,00%	1.684.258.106.980

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	673.703.242.792	103,63%	24.455.427.713
2	673.703.242.792	107,39%	49.786.669.642
3	336.851.621.396	111,29%	38.030.548.056
Tổng cộng	1.684.258.106.980		112.272.645.411

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	853.216.845.127	24.455.427.713	877.672.272.840	1,1062	793.411.926.270
2	853.216.845.127	49.786.669.642	903.003.514.769	1,2237	737.928.834.493
3	426.608.422.563	38.030.548.056	464.638.970.619	1,3536	343.261.650.871
Tổng cộng					1.874.602.411.634

9.13.2.3 Chi phí kinh doanh

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại	2.774.518.304.124 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	83.235.549.124 đồng
Chi phí quản lý	277.451.830.412 đồng
Chi phí kinh doanh	360.687.379.536 đồng

9.13.2.4 Xác định giá đất

Doanh thu chiết khấu về giá trị hiện tại
Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại
Chi phí xây dựng công trình đa năng bao gồm chi phí dự phòng chiết khấu về giá trị hiện tại
Chi phí kinh doanh

2.774.518.304.124 đồng
18.158.003.294 đồng
1.874.602.411.634 đồng
360.687.379.536 đồng
2.253.447.794.464 đồng

Tổng chi phí phát triển chưa bao gồm lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

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
= 2.774.518.304.124 - (2.253.447.794.464 + 15,00% x(2.253.447.794.464 + Giá trị quyền sử dụng đất))
= 183.053.340.490 - 15,00% x Giá trị quyền sử dụng đất
= 183.053.340.490 / (1 + 15,00%)

Giá trị khu đất =

159.176.817.818 đồng

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

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá =

Giá trị của thửa đất cần định giá

Diện tích thửa đất cần định giá

159.176.817.818 đồng

=

14.096,2 m²

11.292.179 đồng/m²

=

9.13.3. 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

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.

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.”

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

9.13.3.1 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	200.366,90	26.156.524	5.240.901.628.656
	Tổng cộng	200.366,90		5.240.901.628.656

9.13.3.2 Xác định giá đất thương mại dịch vụ

STT	Loại đất	Tỷ lệ theo quy định tại bảng giá đất	Đơn giá đất ở (đồng/m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thời hạn thuê đất còn lại (năm)	Đơn giá theo thời hạn còn lại (đồng/m ²)
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	26.156.524	15.693.914	34,33	7.696.744
2	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (Y tế, giáo dục, văn hóa,...)	48% /đất ở	26.156.524	12.555.132	34,33	6.157.395
3	Đất Thương mại dịch vụ khác	70% /đất ở	26.156.524	18.309.567	34,33	8.979.535

9.13.4. Bảng tổng hợp kết quả các loại đất

STT	Loại đất	Đơn giá (đồng/m ²)
1	Đất ở thấp tầng	26.156.524
2	Thương mại dịch vụ	11.292.179
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	7.696.744
5	Đất xây dựng công trình sự nghiệp (Y tế, giáo dục, văn hóa,...)	6.157.395
6	Đất Thương mại dịch vụ khác	8.979.535

9.14. 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 (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)		Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)		Diện tích (m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở	195.190,9		5.728.948.168.160		200.366,9		5.240.901.628.655		5.176,0	-488.046.539.505
1.1	Đất ở thấp tầng	195.190,9	29.350.488	5.728.948.168.160		200.366,9	26.156.524	5.240.901.628.655		5.176,0	-488.046.539.505
a	Biệt thự đơn lập	47.584,2	29.350.488	1.396.619.491.090		29.328,1	26.156.524	767.121.151.524		-18.256,1	-629.498.339.566
b	Biệt thự song lập	147.606,7	29.350.488	4.332.328.677.070		159.082,2	26.156.524	4.161.037.382.273		11.475,5	-171.291.294.797
c	Nhà liên kế phố	-		-		11.956,6	26.156.524	312.743.094.858		11.956,6	312.743.094.858
2	Đất thương mại dịch vụ	16.629,6		215.253.692.066		14.096,2		159.176.813.620		-2.533,4	-56.076.878.446
2.1	Đất thương mại dịch vụ xác định được chi tiêu xây dựng	16.629,6	12.944.009	215.253.692.066		14.096,2	11.292.179	159.176.813.620		-2.533,4	-56.076.878.446
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	149,6		1.292.034.014		4.555,4		35.061.747.618		4.405,8	33.769.713.604
3.1	Đất công cộng phục vụ sinh hoạt cộng đồng	-	8.636.591	-		4.505,4	7.696.744	34.676.910.418		4.505,4	34.676.910.418
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	149,6	8.636.591	1.292.034.014		50,0	7.696.744	384.837.200		-99,6	-907.196.814
4	Đất xây dựng công trình sự nghiệp	1.678,8	8.636.591	11.599.285.834		-		-		-1.678,8	-11.599.285.834
4.1	Đất giáo dục	1.678,8	6.909.272	11.599.285.834		-	6.157.395	-		-1.678,8	-11.599.285.834
	Tổng cộng	213.648,9		5.957.093.180.074		219.018,5		5.435.140.189.893		5.369,6	-521.952.990.181

Căn cứ Khoản 1 điều 14 của Nghị định 03/2024/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 âm. Do đó không phát sinh phần chênh lệch này.

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

(Ký và ghi rõ họ, tên)



Hoàng Phạm Quốc Việt
Thẩm định viên

Thẻ thẩm định viên số: XIII18.2103

ĐẠI DIỆN PHÁP NHÂN

(Ký và ghi rõ họ, tên)



Bùi Thế Trung
Tổng Giám đốc

Thẻ thẩm định viên số: XI16.1683

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	RvA44-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
2	RvA44-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
3	RvA44-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
4	RvA44-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
5	RvA44-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
6	RvA44-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
7	RvA44-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
8	RvA44-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
9	RvA44-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
10	RvA44-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
11	RvA44-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
12	RvA44-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
13	RvA44-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
14	RvA44-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện công viên	254,56
15	RvA44-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện công viên	254,56
16	RvA44-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện công viên	254,56
17	RvA44-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện công viên	254,56
18	RvA44-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
19	RvA44-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
20	RvA44-20	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
21	RvA44-21	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,55
22	RvA45-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
23	RvA45-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
24	RvA45-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
25	RvA45-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
26	RvA45-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
27	RvA45-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
28	RvA45-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
29	RvA45-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
30	RvA45-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
31	RvA45-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
32	RvA45-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56

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	RvA45-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
34	RvA45-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
35	RvA45-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
36	RvA45-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
37	RvA45-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
38	RvA45-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
39	RvA45-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
40	RvA45-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
41	RvA45-20	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
42	RvA45-21	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,55
43	RvA46-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
44	RvA46-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
45	RvA46-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
46	RvA46-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
47	RvA46-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
48	RvA46-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
49	RvA46-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
50	RvA46-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
51	RvA46-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
52	RvA46-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
53	RvA46-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
54	RvA46-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
55	RvA46-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
56	RvA46-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
57	RvA46-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
58	RvA46-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	254,56
59	RvA46-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
60	RvA46-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
61	RvA46-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	254,56
62	RvA46-20	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,56
63	RvA46-21	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,55
64	RvA47-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đổi diện công viên	407,05
65	RvA47-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đổi diện công viên	407,05
66	RvA47-03	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	407,05

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	RvA47-04	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	407,05
68	RvA47-05	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	407,05
69	RvA47-06	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	407,05
70	RvA47-07	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	407,01
71	RvA48-01	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,16
72	RvA48-02	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,16
73	RvA48-03	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,16
74	RvA48-04	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,16
75	RvA48-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
76	RvA48-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
77	RvA48-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
78	RvA48-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
79	RvA48-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
80	RvA48-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
81	RvA48-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
82	RvA48-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
83	RvA48-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
84	RvA48-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
85	RvA48-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
86	RvA48-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
87	RvA48-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
88	RvA48-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
89	RvA48-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	251,16
90	RvA48-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	251,16
91	RvA48-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	251,16
92	RvA48-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	251,16
93	RvA48-23	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
94	RvA48-24	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
95	RvA48-25	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
96	RvA48-26	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
97	RvA48-27	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
98	RvA48-28	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
99	RvA48-29	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
100	RvA48-30	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16

Sst	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	RvA48-31	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
102	RvA48-32	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
103	RvA48-33	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
104	RvA48-34	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
105	RvA48-35	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,16
106	RvA48-36	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,28
107	RvA51-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	267,15
108	RvA51-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	267,15
109	RvA51-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
110	RvA51-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
111	RvA51-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
112	RvA51-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
113	RvA51-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
114	RvA51-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
115	RvA51-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
116	RvA51-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
117	RvA51-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
118	RvA51-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
119	RvA51-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	267,15
120	RvA51-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	267,15
121	RvA51-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	267,15
122	RvA51-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	267,15
123	RvA51-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
124	RvA51-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
125	RvA51-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
126	RvA51-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
127	RvA51-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	267,15
128	RvA51-22	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	267,15
129	RvA51-23	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	267,22
130	RvA52-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	280,38
131	RvA52-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	280,38
132	RvA52-03	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	280,38
133	RvA52-04	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đổi diện trường học	280,38
134	RvA52-05	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đổi diện trường học	280,38

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	RvA52-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện trường học	280,38
136	RvA52-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện trường học	280,38
137	RvA52-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện trường học	280,38
138	RvA52-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện trường học	280,38
139	RvA52-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện trường học	280,38
140	RvA52-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện trường học	280,38
141	RvA52-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện công viên	280,38
142	RvA52-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đôi diện công viên	280,38
143	RvA52-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
144	RvA52-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
145	RvA52-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
146	RvA52-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
147	RvA52-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
148	RvA52-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
149	RvA52-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
150	RvA52-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,38
151	RvA52-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,48
152	RvA53-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	281,92
153	RvA53-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	281,92
154	RvA53-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
155	RvA53-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
156	RvA53-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
157	RvA53-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
158	RvA53-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
159	RvA53-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
160	RvA53-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
161	RvA53-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
162	RvA53-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
163	RvA53-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
164	RvA53-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
165	RvA53-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
166	RvA53-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	281,92
167	RvA53-16	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Đôi diện trường học	281,97
168	RvA54-01	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,51

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	RvA54-02	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,51
170	RvA54-03	Biệt thự song lập	S10, S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,51
171	RvA54-04	Biệt thự song lập	S10, S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	251,51
172	RvA54-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
173	RvA54-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
174	RvA54-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
175	RvA54-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
176	RvA54-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
177	RvA54-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
178	RvA54-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
179	RvA54-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
180	RvA54-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
181	RvA54-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
182	RvA54-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
183	RvA54-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
184	RvA54-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
185	RvA54-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
186	RvA54-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
187	RvA54-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
188	RvA54-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
189	RvA54-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
190	RvA54-23	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,51
191	RvA54-24	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	251,81
192	RvA55-01	Biệt thự song lập	S10, S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	292,35
193	RvA55-02	Biệt thự song lập	S10, S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	292,35
194	RvA55-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
195	RvA55-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
196	RvA55-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
197	RvA55-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
198	RvA55-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
199	RvA55-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
200	RvA55-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
201	RvA55-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
202	RvA55-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35

Sst	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	RvA55-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
204	RvA55-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	292,35
205	RvA55-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	292,35
206	RvA55-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	292,35
207	RvA55-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	292,35
208	RvA55-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
209	RvA55-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
210	RvA55-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
211	RvA55-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
212	RvA55-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
213	RvA55-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	292,35
214	RvA55-23	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	292,35
215	RvA55-24	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	292,41
216	RvA56-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	268,47
217	RvA56-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	268,47
218	RvA56-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
219	RvA56-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
220	RvA56-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
221	RvA56-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
222	RvA56-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
223	RvA56-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
224	RvA56-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
225	RvA56-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	268,47
226	RvA56-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	268,47
227	RvA56-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	268,47
228	RvA56-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	268,47
229	RvA56-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
230	RvA56-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
231	RvA56-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
232	RvA56-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
233	RvA56-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	268,47
234	RvA56-19	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	268,47
235	RvA56-20	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	268,56
236	RvA57-01	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	245,10

Sst	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	RvA57-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	245,10
238	RvA57-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
239	RvA57-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
240	RvA57-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
241	RvA57-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
242	RvA57-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
243	RvA57-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
244	RvA57-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
245	RvA57-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
246	RvA57-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
247	RvA57-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	245,10
248	RvA57-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	245,10
249	RvA57-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
250	RvA57-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
251	RvA57-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
252	RvA57-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
253	RvA57-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
254	RvA57-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
255	RvA57-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
256	RvA57-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
257	RvA57-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
258	RvA57-23	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
259	RvA57-24	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	245,10
260	RvA57-25	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	245,10
261	RvA57-26	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	245,17
262	RvA58-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,63
263	RvA58-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,63
264	RvA58-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
265	RvA58-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
266	RvA58-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
267	RvA58-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63

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)
268	RvA58-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	318,63
269	RvA58-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	318,63
270	RvA58-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	318,63
271	RvA58-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	318,63
272	RvA58-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
273	RvA58-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
274	RvA58-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
275	RvA58-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
276	RvA58-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,63
277	RvA58-16	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,66
278	RvA59-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	305,27
279	RvA59-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	305,27
280	RvA59-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
281	RvA59-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
282	RvA59-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
283	RvA59-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
284	RvA59-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	305,27
285	RvA59-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	305,27
286	RvA59-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	305,27
287	RvA59-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	305,27
288	RvA59-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
289	RvA59-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
290	RvA59-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
291	RvA59-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
292	RvA59-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
293	RvA59-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27

Sst	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)
294	RvA59-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
295	RvA59-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
296	RvA59-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
297	RvA59-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
298	RvA59-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
299	RvA59-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
300	RvA59-23	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
301	RvA59-24	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	305,27
302	RvA59-25	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	305,27
303	RvA59-26	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	305,31
304	RvB13-01	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	296,99
305	RvB13-02	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	296,99
306	RvB13-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
307	RvB13-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
308	RvB13-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
309	RvB13-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
310	RvB13-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
311	RvB13-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	296,99
312	RvB13-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	296,99
313	RvB13-10	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	296,99
314	RvB13-11	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	296,99
315	RvB13-12	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
316	RvB13-13	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
317	RvB13-14	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
318	RvB13-15	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
319	RvB13-16	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	296,99
320	RvB13-17	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	296,99
321	RvB13-18	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	296,92
322	RvB15-01	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	319,68
323	RvB15-02	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	319,68

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)
324	RvB15-03	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
325	RvB15-04	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
326	RvB15-05	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
327	RvB15-06	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
328	RvB15-07	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	319,68
329	RvB15-08	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	319,68
330	RvB15-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	319,68
331	RvB15-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	319,68
332	RvB15-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
333	RvB15-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
334	RvB15-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
335	RvB15-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	319,68
336	RvB15-15	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	319,68
337	RvB15-16	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	319,73
338	RvB17-01	Biệt thự song lập	S1, S10	Đường 40m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,50
339	RvB17-02	Biệt thự song lập	S1, S10	Đường 40m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,50
340	RvB17-03	Biệt thự song lập	S1	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,50
341	RvB17-04	Biệt thự song lập	S1	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,50
342	RvB17-05	Biệt thự song lập	S1	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,50
343	RvB17-06	Biệt thự song lập	S1	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	318,50
344	RvB17-07	Biệt thự song lập	S1	Đường 40m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	318,50
345	RvB17-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	318,50
346	RvB17-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	318,50
347	RvB17-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,50
348	RvB17-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,50
349	RvB17-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	318,50

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)
350	RvB17-13	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,50
351	RvB17-14	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	318,50
352	RvB20-01	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	346,60
353	RvB20-02	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	346,60
354	RvB20-03	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	346,60
355	RvB20-04	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	346,60
356	RvB20-05	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	346,60
357	RvB20-06	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	346,60
358	RvB20-07	Biệt thự song lập	S3	Đường 22m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	346,60
359	RvB20-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	346,60
360	RvB20-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	346,60
361	RvB20-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	346,60
362	RvB20-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	346,60
363	RvB20-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	346,60
364	RvB20-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	346,60
365	RvB20-14	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	346,60
366	RvB20-15	Biệt thự song lập	S10,S10	Đường 15m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	346,60
367	RvC15-01	Biệt thự song lập	S1, S10	Đường 40m	Căn 2 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
368	RvC15-02	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
369	RvC15-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
370	RvC15-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
371	RvC15-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
372	RvC15-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75

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)
373	RvC15-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
374	RvC15-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
375	RvC15-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
376	RvC15-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
377	RvC15-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
378	RvC15-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
379	RvC15-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
380	RvC15-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
381	RvC15-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
382	RvC15-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
383	RvC15-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
384	RvC15-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
385	RvC15-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
386	RvC15-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
387	RvC15-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
388	RvC15-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75
389	RvC15-23	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đối diện công viên	607,75

Sst	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)
390	RvC15-24	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
391	RvC15-25	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
392	RvC15-26	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
393	RvC15-27	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
394	RvC15-28	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
395	RvC15-29	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
396	RvC15-30	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
397	RvC15-31	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
398	RvC15-32	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
399	RvC15-33	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
400	RvC15-34	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
401	RvC15-35	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
402	RvC15-36	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
403	RvC15-37	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
404	RvC15-38	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
405	RvC15-39	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75
406	RvC15-40	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	đổi diện công viên	607,75

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)
407	RvC15-41	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,75
408	RvC15-42	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,75
409	RvC15-43	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,75
410	RvC15-44	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,75
411	RvC15-45	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,75
412	RvC15-46	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,75
413	RvC15-47	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,75
414	RvC15-48	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	607,64
415	RvC25-01	Biệt thự song lập	S3, S10	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
416	RvC25-02	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
417	RvC25-03	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
418	RvC25-04	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
419	RvC25-05	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
420	RvC25-06	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
421	RvC25-07	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
422	RvC25-08	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
423	RvC25-09	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57

Sst	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)
424	RvC25-10	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
425	RvC25-11	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
426	RvC25-12	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
427	RvC25-13	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
428	RvC25-14	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
429	RvC25-15	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
430	RvC25-16	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
431	RvC25-17	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
432	RvC25-18	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
433	RvC25-19	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
434	RvC25-20	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
435	RvC25-21	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
436	RvC25-22	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
437	RvC25-23	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,57
438	RvC25-24	Biệt thự song lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	655,51
439	RvD06-01	Biệt thự đơn lập	S1A, S3, S10	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	2.210,73
440	RvD06-02	Biệt thự đơn lập	S1A, S10	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	diện công trình công	2.210,74

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)
441	RvD07-01	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.873,57
442	RvD07-02	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.873,58
443	RvD08-01	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.873,57
444	RvD08-02	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.873,58
445	RvD09-01	Biệt thự đơn lập	S1A, S3, S10	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	2.395,38
446	RvD09-02	Biệt thự đơn lập	S1A, S10	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	2.395,38
447	RvD09-03	Biệt thự đơn lập	S1A, S10	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	2.395,38
448	RvD09-04	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	2.395,38
449	RvD09-05	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	2.395,38
450	RvD09-06	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	2.395,38
451	RvD09-07	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	2.395,38
452	RvD09-08	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	2.395,42
453	RvD10-01	Biệt thự đơn lập	S1A, S3, S10	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	1.833,93
454	RvD10-02	Biệt thự đơn lập	S1A, S10	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	1.833,93
455	RvD10-03	Biệt thự đơn lập	S1A, S10	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	1.833,93
456	RvD10-04	Biệt thự đơn lập	S1A, S10	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	1.833,93
457	RvD10-05	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.833,93
458	RvD10-06	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.833,93
459	RvD10-07	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.833,93
460	RvD10-08	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đối diện công viên	1.833,93

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)
461	RvD10-09	Biệt thự đơn lập	S10	Đường 15m	Căn 1 mặt tiền	Đổi diện công viên	1.833,90

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	SH4-01.01	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	259,6
2	SH4-01.02	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	170,0
3	SH4-01.03	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	170,0
4	SH4-01.04	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	170,0
5	SH4-01.05	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	213,0
6	SH4-01.06	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	208,0
7	SH4-01.07	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
8	SH4-01.08	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
9	SH4-01.09	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
10	SH4-01.10	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	204,0
11	SH4-02.01	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	184,0
12	SH4-02.02	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
13	SH4-02.03	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
14	SH4-02.04	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0

Sst	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	SH4-02.05	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
16	SH4-02.06	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
17	SH4-02.07	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
18	SH4-02.08	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
19	SH4-02.09	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
20	SH4-02.10	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	184,0
21	SH4-03.01	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	326,0
22	SH4-03.02	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	215,0
23	SH4-03.03	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	217,0
24	SH4-03.04	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	216,0
25	SH4-03.05	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	216,0
26	SH4-03.06	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	271,0
27	SH4-03.07	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	273,0
28	SH4-03.08	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	217,0
29	SH4-03.09	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	216,0
30	SH4-03.10	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	216,0

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)
31	SH4-03.11	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	217,0
32	SH4-03.12	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	217,0
33	SH4-03.13	Nhà liên kế phố	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	274,0
34	SH4-04.01	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	184,0
35	SH4-04.02	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
36	SH4-04.03	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
37	SH4-04.04	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
38	SH4-04.05	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
39	SH4-04.06	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
40	SH4-04.07	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
41	SH4-04.08	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
42	SH4-04.09	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
43	SH4-04.10	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	184,0
44	SH4-05.01	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	258,0
45	SH4-05.02	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	170,0
46	SH4-05.03	Nhà liên kế phố	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	170,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
47	SH4-05.04	Nhà liên kế phổ	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	213,0
48	SH4-05.05	Nhà liên kế phổ	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	213,0
49	SH4-05.06	Nhà liên kế phổ	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	170,0
50	SH4-05.07	Nhà liên kế phổ	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	305,0
51	SH4-06.01	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	306,0
52	SH4-06.02	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	229,0
53	SH4-06.03	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	229,0
54	SH4-06.04	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	229,0
55	SH4-06.05	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	229,0
56	SH4-06.06	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	229,0
57	SH4-06.07	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	229,0
58	SH4-06.08	Nhà liên kế phổ	Đường Số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	356,0
59	SV4-01.01	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	299,2
60	SV4-01.02	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
61	SV4-01.03	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
62	SV4-01.04	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
63	SV4-01.05	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
64	SV4-01.06	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
65	SV4-01.07	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
66	SV4-01.08	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	304,0
67	SV4-02.01	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	304,0
68	SV4-02.02	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
69	SV4-02.03	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
70	SV4-02.04	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
71	SV4-02.05	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
72	SV4-02.06	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
73	SV4-02.07	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
74	SV4-02.08	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	304,0
75	SV4-03.01	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	304,0
76	SV4-03.02	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
77	SV4-03.03	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
78	SV4-03.04	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0

Sr	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	SV4-03.05	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
80	SV4-03.06	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
81	SV4-03.07	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
82	SV4-03.08	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	304,0
83	SV4-04.01	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	304,0
84	SV4-04.02	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
85	SV4-04.03	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
86	SV4-04.04	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	213,0
87	SV4-04.05	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	213,0
88	SV4-04.06	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	213,0
89	SV4-04.07	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	213,0
90	SV4-04.08	Biệt thự song lập	Đường Số 5	Đường 22m	Căn 3 mặt tiền	Bình thường	343,0
91	SV4-05.01	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,0
92	SV4-05.02	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
93	SV4-05.03	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
94	SV4-05.04	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

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)
95	SV4-05.05	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
96	SV4-05.06	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
97	SV4-05.07	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
98	SV4-05.08	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
99	SV4-05.09	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
100	SV4-05.10	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
101	SV4-05.11	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
102	SV4-05.12	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
103	SV4-05.13	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
104	SV4-05.14	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
105	SV4-05.15	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
106	SV4-05.16	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
107	SV4-05.17	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
108	SV4-05.18	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
109	SV4-05.19	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
110	SV4-05.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0

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)
111	SV4-05.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
112	SV4-05.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
113	SV4-05.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
114	SV4-05.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
115	SV4-05.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
116	SV4-05.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
117	SV4-05.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
118	SV4-05.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
119	SV4-05.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
120	SV4-05.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
121	SV4-05.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
122	SV4-05.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
123	SV4-05.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
124	SV4-05.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
125	SV4-05.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
126	SV4-05.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

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)
127	SV4-05.37	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
128	SV4-05.38	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,0
129	SV4-06.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,0
130	SV4-06.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
131	SV4-06.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
132	SV4-06.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
133	SV4-06.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
134	SV4-06.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
135	SV4-06.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
136	SV4-06.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
137	SV4-06.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
138	SV4-06.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
139	SV4-06.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
140	SV4-06.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
141	SV4-06.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
142	SV4-06.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
143	SV4-06.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
144	SV4-06.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
145	SV4-06.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
146	SV4-06.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
147	SV4-06.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N1	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
148	SV4-06.20	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
149	SV4-06.21	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
150	SV4-06.22	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
151	SV4-06.23	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
152	SV4-06.24	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
153	SV4-06.25	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
154	SV4-06.26	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
155	SV4-06.27	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
156	SV4-06.28	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
157	SV4-06.29	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
158	SV4-06.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
159	SV4-06.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
160	SV4-06.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
161	SV4-06.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
162	SV4-06.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
163	SV4-06.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
164	SV4-06.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
165	SV4-06.37	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
166	SV4-06.38	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,0
167	SV4-07.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
168	SV4-07.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
169	SV4-07.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
170	SV4-07.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
171	SV4-07.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
172	SV4-07.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
173	SV4-07.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
174	SV4-07.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Sr	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
175	SV4-07.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
176	SV4-07.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
177	SV4-07.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
178	SV4-07.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
179	SV4-07.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
180	SV4-07.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
181	SV4-07.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
182	SV4-07.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
183	SV4-07.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
184	SV4-07.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
185	SV4-07.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
186	SV4-07.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
187	SV4-07.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
188	SV4-07.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
189	SV4-07.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
190	SV4-07.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
191	SV4-07.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
192	SV4-07.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
193	SV4-07.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
194	SV4-07.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
195	SV4-07.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
196	SV4-07.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
197	SV4-07.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
198	SV4-07.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
199	SV4-07.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
200	SV4-07.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
201	SV4-07.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
202	SV4-07.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
203	SV4-08.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
204	SV4-08.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
205	SV4-08.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
206	SV4-08.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	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)
207	SV4-08.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
208	SV4-08.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
209	SV4-08.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
210	SV4-08.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
211	SV4-08.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
212	SV4-08.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
213	SV4-08.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
214	SV4-08.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
215	SV4-08.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
216	SV4-08.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
217	SV4-08.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
218	SV4-08.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
219	SV4-08.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
220	SV4-08.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
221	SV4-08.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
222	SV4-08.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
223	SV4-08.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
224	SV4-08.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
225	SV4-08.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
226	SV4-08.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
227	SV4-08.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
228	SV4-08.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
229	SV4-08.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
230	SV4-08.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
231	SV4-08.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
232	SV4-08.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
233	SV4-08.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
234	SV4-08.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
235	SV4-08.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
236	SV4-08.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
237	SV4-08.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
238	SV4-08.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
239	SV4-08.37	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
240	SV4-08.38	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
241	SV4-08.39	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
242	SV4-08.40	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
243	SV4-08.41	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
244	SV4-08.42	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
245	SV4-09.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
246	SV4-09.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
247	SV4-09.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
248	SV4-09.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
249	SV4-09.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
250	SV4-09.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
251	SV4-09.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
252	SV4-09.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
253	SV4-09.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
254	SV4-09.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
255	SV4-09.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
256	SV4-09.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
257	SV4-09.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
258	SV4-09.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
259	SV4-09.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
260	SV4-09.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
261	SV4-09.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
262	SV4-09.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
263	SV4-09.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
264	SV4-09.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N4	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
265	SV4-09.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
266	SV4-09.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
267	SV4-09.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
268	SV4-09.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
269	SV4-09.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
270	SV4-09.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0

Sst	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Sản Phẩm	Diện tích đất (m2)
271	SV4-09.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
272	SV4-09.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
273	SV4-09.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
274	SV4-09.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
275	SV4-09.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
276	SV4-09.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
277	SV4-09.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
278	SV4-09.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
279	SV4-09.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
280	SV4-09.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
281	SV4-09.37	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
282	SV4-09.38	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
283	SV4-09.39	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
284	SV4-09.40	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
285	SV4-10.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
286	SV4-10.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
287	SV4-10.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
288	SV4-10.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
289	SV4-10.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
290	SV4-10.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
291	SV4-10.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
292	SV4-10.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
293	SV4-10.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
294	SV4-10.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
295	SV4-10.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
296	SV4-10.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
297	SV4-10.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
298	SV4-10.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
299	SV4-10.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
300	SV4-10.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
301	SV4-10.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
302	SV4-10.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
303	SV4-10.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
304	SV4-10.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
305	SV4-10.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
306	SV4-10.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
307	SV4-10.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
308	SV4-10.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
309	SV4-10.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
310	SV4-10.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
311	SV4-10.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
312	SV4-10.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
313	SV4-10.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
314	SV4-10.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
315	SV4-10.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,0
316	SV4-11.01	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	397,0
317	SV4-11.02	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
318	SV4-11.03	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	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)
319	SV4-11.04	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
320	SV4-11.05	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
321	SV4-11.06	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
322	SV4-11.07	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
323	SV4-11.08	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
324	SV4-11.09	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
325	SV4-12.01	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên nhỏ	232,0
326	SV4-12.02	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
327	SV4-12.03	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
328	SV4-12.04	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
329	SV4-12.05	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
330	SV4-12.06	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
331	SV4-12.07	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
332	SV4-12.08	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
333	SV4-12.09	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
334	SV4-12.10	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
335	SV4-12.11	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
336	SV4-12.12	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
337	SV4-12.13	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
338	SV4-12.14	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
339	SV4-12.15	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
340	SV4-12.16	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	200,0
341	SV4-12.17	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên nhỏ	228,0
342	SV4-12.18	Biệt thự song lập	Đường KII-D3	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	556,0
343	SV4-12.19	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
344	SV4-12.20	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
345	SV4-12.21	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
346	SV4-12.22	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
347	SV4-12.23	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
348	SV4-12.24	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
349	SV4-12.25	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
350	SV4-12.26	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	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 (m ²)
351	SV4-12.27	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
352	SV4-12.28	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
353	SV4-12.29	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
354	SV4-12.30	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
355	SV4-12.31	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
356	SV4-12.32	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
357	SV4-12.33	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
358	SV4-12.34	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
359	SV4-12.35	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
360	SV4-13.01	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
361	SV4-13.02	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
362	SV4-13.03	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
363	SV4-13.04	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
364	SV4-13.05	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
365	SV4-13.06	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
366	SV4-13.07	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0

Sst	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	SV4-13.08	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
368	SV4-13.09	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
369	SV4-13.10	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
370	SV4-13.11	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
371	SV4-13.12	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
372	SV4-13.13	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
373	SV4-13.14	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
374	SV4-13.15	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
375	SV4-13.16	Biệt thự song lập	Đường KIII-D4	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	500,0
376	SV4-13.17	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	383,0
377	SV4-13.18	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
378	SV4-13.19	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
379	SV4-13.20	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
380	SV4-13.21	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
381	SV4-13.22	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
382	SV4-13.23	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m ²)
383	SV4-13.24	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
384	SV4-13.25	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
385	SV4-13.26	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
386	SV4-13.27	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
387	SV4-13.28	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
388	SV4-13.29	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
389	SV4-13.30	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
390	SV4-13.31	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
391	SV4-13.32	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
392	SV4-14.01	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
393	SV4-14.02	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
394	SV4-14.03	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
395	SV4-14.04	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
396	SV4-14.05	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
397	SV4-14.06	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
398	SV4-14.07	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	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)
399	SV4-14.08	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
400	SV4-14.09	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
401	SV4-14.10	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
402	SV4-14.11	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
403	SV4-14.12	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
404	SV4-14.13	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
405	SV4-14.14	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
406	SV4-14.15	Biệt thự song lập	Đường KII-D5	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	426,0
407	SV4-14.16	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	365,0
408	SV4-14.17	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
409	SV4-14.18	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
410	SV4-14.19	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
411	SV4-14.20	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
412	SV4-14.21	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
413	SV4-14.22	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
414	SV4-14.23	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
415	SV4-14.24	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
416	SV4-14.25	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
417	SV4-14.26	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
418	SV4-14.27	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
419	SV4-14.28	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
420	SV4-14.29	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
421	SV4-14.30	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
422	SV4-15.01	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
423	SV4-15.02	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
424	SV4-15.03	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
425	SV4-15.04	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
426	SV4-15.05	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
427	SV4-15.06	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
428	SV4-15.07	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
429	SV4-15.08	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
430	SV4-15.09	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
431	SV4-15.10	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
432	SV4-15.11	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
433	SV4-15.12	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
434	SV4-15.13	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
435	SV4-15.14	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
436	SV4-15.15	Biệt thự song lập	Đường KII-D6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	353,0
437	SV4-15.16	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	336,0
438	SV4-15.17	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
439	SV4-15.18	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
440	SV4-15.19	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
441	SV4-15.20	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
442	SV4-15.21	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
443	SV4-15.22	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
444	SV4-15.23	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
445	SV4-15.24	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
446	SV4-15.25	Biệt thự song lập	Đường KII-D2	Đường 12m	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)
447	SV4-15.26	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
448	SV4-15.27	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
449	SV4-15.28	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
450	SV4-15.29	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
451	SV4-15.30	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
452	SV4-16.01	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Kênh	240,0
453	SV4-16.02	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
454	SV4-16.03	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
455	SV4-16.04	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
456	SV4-16.05	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
457	SV4-16.06	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
458	SV4-16.07	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
459	SV4-16.08	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
460	SV4-16.09	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
461	SV4-16.10	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
462	SV4-16.11	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0

Sst	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m ²)
463	SV4-16.12	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
464	SV4-16.13	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
465	SV4-16.14	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
466	SV4-16.15	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	200,0
467	SV4-16.16	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Kênh	240,0
468	SV4-16.17	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Kênh	240,0
469	SV4-16.18	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
470	SV4-16.19	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
471	SV4-16.20	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
472	SV4-16.21	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
473	SV4-16.22	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
474	SV4-16.23	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 1 mặt tiền	Kênh	200,0
475	SV4-16.24	Biệt thự song lập	Đường số 1A	Đường 36m	Căn 2 mặt tiền	Kênh	269,0
476	SV4-17.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
477	SV4-17.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
478	SV4-17.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

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)
479	SV4-17.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
480	SV4-17.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
481	SV4-17.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
482	SV4-17.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
483	SV4-17.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
484	SV4-17.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
485	SV4-17.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
486	SV4-17.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
487	SV4-17.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
488	SV4-17.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
489	SV4-17.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N6	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
490	SV4-17.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	272,0
491	SV4-17.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
492	SV4-17.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
493	SV4-17.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
494	SV4-17.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Sst	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	SV4-17.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
496	SV4-17.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
497	SV4-17.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
498	SV4-17.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
499	SV4-17.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
500	SV4-17.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
501	SV4-17.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
502	SV4-17.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
503	SV4-17.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
504	SV4-18.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	280,0
505	SV4-18.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
506	SV4-18.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
507	SV4-18.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
508	SV4-18.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
509	SV4-18.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
510	SV4-18.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0

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)
511	SV4-18.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
512	SV4-18.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
513	SV4-18.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
514	SV4-18.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
515	SV4-18.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
516	SV4-18.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N7	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	311,0
517	SV4-18.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên lớn	384,0
518	SV4-18.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
519	SV4-18.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
520	SV4-18.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
521	SV4-18.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
522	SV4-18.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
523	SV4-18.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
524	SV4-18.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
525	SV4-18.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
526	SV4-18.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Sst	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
527	SV4-18.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
528	SV4-18.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N8	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
529	SV4-19.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	280,0
530	SV4-19.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
531	SV4-19.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
532	SV4-19.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
533	SV4-19.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
534	SV4-19.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
535	SV4-19.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
536	SV4-19.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
537	SV4-19.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	240,0
538	SV4-19.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N9	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên lớn	373,0
539	SV4-19.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	302,0
540	SV4-19.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
541	SV4-19.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
542	SV4-19.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
543	SV4-19.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
544	SV4-19.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
545	SV4-19.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
546	SV4-19.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
547	SV4-19.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
548	SV4-19.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	280,0
549	SV4-20.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
550	SV4-20.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
551	SV4-20.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
552	SV4-20.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
553	SV4-20.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
554	SV4-20.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
555	SV4-20.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
556	SV4-20.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
557	SV4-20.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
558	SV4-20.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0

Sst	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
559	SV4-20.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
560	SV4-20.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
561	SV4-20.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N10	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
562	SV4-20.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
563	SV4-20.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
564	SV4-20.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
565	SV4-20.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
566	SV4-20.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
567	SV4-20.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
568	SV4-20.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
569	SV4-20.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
570	SV4-20.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
571	SV4-20.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
572	SV4-20.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
573	SV4-20.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
574	SV4-20.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

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)
575	SV4-21.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
576	SV4-21.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
577	SV4-21.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
578	SV4-21.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
579	SV4-21.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
580	SV4-21.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
581	SV4-21.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
582	SV4-21.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
583	SV4-21.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
584	SV4-21.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
585	SV4-21.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
586	SV4-21.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
587	SV4-21.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
588	SV4-21.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N11	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
589	SV4-21.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	232,0
590	SV4-21.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
591	SV4-21.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
592	SV4-21.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
593	SV4-21.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
594	SV4-21.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
595	SV4-21.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
596	SV4-21.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
597	SV4-21.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
598	SV4-21.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
599	SV4-21.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
600	SV4-21.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
601	SV4-21.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
602	SV4-21.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
603	SV4-22.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
604	SV4-22.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
605	SV4-22.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
606	SV4-22.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Sst	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
607	SV4-22.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
608	SV4-22.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
609	SV4-22.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
610	SV4-22.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
611	SV4-22.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
612	SV4-22.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
613	SV4-22.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
614	SV4-22.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
615	SV4-22.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
616	SV4-22.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
617	SV4-22.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
618	SV4-22.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
619	SV4-22.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
620	SV4-22.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N12	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	192,0
621	SV4-22.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	192,0
622	SV4-22.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Sst	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	SV4-22.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
624	SV4-22.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
625	SV4-22.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
626	SV4-22.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
627	SV4-22.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
628	SV4-22.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
629	SV4-22.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
630	SV4-22.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
631	SV4-22.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
632	SV4-22.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
633	SV4-22.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
634	SV4-22.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
635	SV4-22.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
636	SV4-22.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
637	SV4-22.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
638	SV4-22.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
639	SV4-23.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
640	SV4-23.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
641	SV4-23.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
642	SV4-23.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
643	SV4-23.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
644	SV4-23.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
645	SV4-23.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
646	SV4-23.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
647	SV4-23.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
648	SV4-23.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
649	SV4-23.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
650	SV4-23.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
651	SV4-23.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
652	SV4-23.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
653	SV4-23.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
654	SV4-23.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Sr	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	SV4-23.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
656	SV4-23.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N13	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	192,0
657	SV4-23.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	192,0
658	SV4-23.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
659	SV4-23.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
660	SV4-23.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
661	SV4-23.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
662	SV4-23.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
663	SV4-23.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
664	SV4-23.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
665	SV4-23.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
666	SV4-23.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
667	SV4-23.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
668	SV4-23.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
669	SV4-23.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
670	SV4-23.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
671	SV4-23.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
672	SV4-23.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
673	SV4-23.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
674	SV4-23.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
675	SV4-24.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
676	SV4-24.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
677	SV4-24.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
678	SV4-24.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
679	SV4-24.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
680	SV4-24.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
681	SV4-24.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
682	SV4-24.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
683	SV4-24.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
684	SV4-24.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
685	SV4-24.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
686	SV4-24.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Sst	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	SV4-24.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
688	SV4-24.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
689	SV4-24.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
690	SV4-24.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
691	SV4-24.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
692	SV4-24.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N14	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	192,0
693	SV4-24.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	192,0
694	SV4-24.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
695	SV4-24.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
696	SV4-24.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
697	SV4-24.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
698	SV4-24.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
699	SV4-24.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
700	SV4-24.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
701	SV4-24.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
702	SV4-24.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
703	SV4-24.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
704	SV4-24.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
705	SV4-24.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
706	SV4-24.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
707	SV4-24.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
708	SV4-24.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
709	SV4-24.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
710	SV4-24.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
711	SV4-25.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
712	SV4-25.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
713	SV4-25.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
714	SV4-25.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
715	SV4-25.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
716	SV4-25.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
717	SV4-25.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
718	SV4-25.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Sst	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	SV4-25.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
720	SV4-25.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
721	SV4-25.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
722	SV4-25.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
723	SV4-25.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
724	SV4-25.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
725	SV4-25.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
726	SV4-25.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
727	SV4-25.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
728	SV4-25.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N15	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	197,0
729	SV4-25.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	235,0
730	SV4-25.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
731	SV4-25.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
732	SV4-25.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
733	SV4-25.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
734	SV4-25.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
735	SV4-25.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
736	SV4-25.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
737	SV4-25.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	160,0
738	SV4-25.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
739	SV4-25.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
740	SV4-25.30	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
741	SV4-25.31	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
742	SV4-25.32	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
743	SV4-25.33	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
744	SV4-25.34	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
745	SV4-25.35	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
746	SV4-25.36	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	160,0
747	SV4-26.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
748	SV4-26.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
749	SV4-26.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
750	SV4-26.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	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)
751	SV4-26.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
752	SV4-26.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
753	SV4-26.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
754	SV4-26.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
755	SV4-26.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
756	SV4-26.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
757	SV4-26.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
758	SV4-26.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
759	SV4-26.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
760	SV4-26.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N16	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	306,0
761	SV4-26.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	254,0
762	SV4-26.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
763	SV4-26.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
764	SV4-26.18	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
765	SV4-26.19	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
766	SV4-26.20	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	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 Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
767	SV4-26.21	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
768	SV4-26.22	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
769	SV4-26.23	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	200,0
770	SV4-26.24	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
771	SV4-26.25	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
772	SV4-26.26	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
773	SV4-26.27	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
774	SV4-26.28	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	200,0
775	SV4-26.29	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
776	SV4-27.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
777	SV4-27.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
778	SV4-27.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
779	SV4-27.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
780	SV4-27.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
781	SV4-27.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
782	SV4-27.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0

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)
783	SV4-27.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
784	SV4-27.09	Biệt thự song lập	Đường KII-N17	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	386,0
785	SV4-27.10	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	351,0
786	SV4-27.11	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
787	SV4-27.12	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
788	SV4-27.13	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
789	SV4-27.14	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	240,0
790	SV4-27.15	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
791	SV4-27.16	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
792	SV4-27.17	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
793	SV4-28.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
794	SV4-28.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
795	SV4-28.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
796	SV4-28.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
797	SV4-28.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N18	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	305,0
798	SV4-29.01	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	246,0

Sst	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)
799	SV4-29.02	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	241,0
800	SV4-29.03	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
801	SV4-29.04	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
802	SV4-29.05	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
803	SV4-29.06	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
804	SV4-29.07	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	240,0
805	SV4-29.08	Biệt thự song lập	Đường KII-N19	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	276,0
806	GV4-01.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	887,0
807	GV4-01.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	1.133,0
808	GV4-01.03	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	1.116,0
809	GV4-01.04	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	1.060,1
810	GV4-01.05	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	967,0
811	GV4-01.06	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	653,0
812	GV4-01.07	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	610,0
813	GV4-01.08	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	567,0
814	GV4-02.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	533,0

Sst	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)
815	GV4-02.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	512,0
816	GV4-02.03	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	490,0
817	GV4-02.04	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Sông nhỏ	469,0
818	GV4-02.05	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	615,0
819	GV4-03.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	523,0
820	GV4-03.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	513,0
821	GV4-04.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	457,0
822	GV4-04.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	412,0
823	GV4-05.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	606,0
824	GV4-05.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	542,0
825	GV4-06.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	505,0
826	GV4-06.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	422,0
827	GV4-07.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	514,0
828	GV4-07.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	412,0
829	GV4-08.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	387,0
830	GV4-08.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	469,0

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)
831	GV4-09.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	531,0
832	GV4-09.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	390,0
833	GV4-10.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	337,0
834	GV4-10.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Sông nhỏ	454,0
835	GV4-11.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	400,0
836	GV4-11.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	300,0
837	GV4-11.03	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	300,0
838	GV4-11.04	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	300,0
839	GV4-11.05	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	300,0
840	GV4-12.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	385,0
841	GV4-12.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	300,0
842	GV4-12.03	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	300,0
843	GV4-12.04	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Bình thường	300,0
844	GV4-12.05	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	300,0
845	GV4-13.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	471,0
846	GV4-13.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	536,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
847	GV4-14.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	428,0
848	GV4-14.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	478,0
849	GV4-15.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	385,0
850	GV4-15.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	420,0
851	GV4-16.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	383,0
852	GV4-16.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	403,0
853	GV4-17.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	422,0
854	GV4-17.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	426,0
855	GV4-18.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	421,0
856	GV4-18.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	411,0
857	GV4-19.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	382,0
858	GV4-19.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	356,0
859	GV4-20.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	442,0
860	GV4-20.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	349,0
861	GV4-21.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	573,0
862	GV4-21.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	371,0

Stt	Mã sản phẩm	Loại hình sản phẩm	Tên đường tiếp giáp	Độ rộng đường	Số mặt tiếp giáp	View Sân Phẩm	Diện tích đất (m2)
863	GV4-22.01	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Bình thường	347,0
864	GV4-22.02	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên lớn	385,0
865	GV4-22.03	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 1 mặt tiền	Công viên lớn	300,0
866	GV4-22.04	Biệt thự đơn lập	Đường KII-D2	Đường 12m	Căn 2 mặt tiền	Công viên lớn	368,0

