

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

HỒ SƠ : 2512039/CT-ĐGD

ĐƠN VỊ : CHI CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI THUỘC SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ
MÔI TRƯỜNG TỈNH TUYÊN QUANG

TÀI SẢN : KHU ĐẤT GIAO ĐỀ THỰC HIỆN KHU ĐÔ THỊ AN
TƯỜNG RIVERSIDE, PHƯỜNG AN TƯỜNG, THÀNH PHỐ
TUYÊN QUANG, TỈNH TUYÊN QUANG (ĐỢT 1)

Số: 2512039/CT-ĐGD

Hà Nội, ngày 24 tháng 12 năm 2025

CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: **Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang**

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội;

Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

Căn cứ Hợp đồng tư vấn - dịch vụ định giá đất giữa Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Tuyên Quang và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong;

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong cung cấp Chứng thư định giá đất với các nội dung sau đây:

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

2. Thời điểm định giá đất

Ngày 31 tháng 07 năm 2024 (theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang).

3. Cơ sở định giá đất

(Chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo).

4. Thông tin của thửa đất, khu đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất

4.1. Thửa đất, khu đất cần định giá

Khu đất giao để thực hiện Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

(Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

4.2. Nhà: Không có.

4.3. Tài sản khác gắn liền với đất: Không có.

5. Phương pháp định giá đất: Phương pháp thặng dư.

6. Kết quả định giá đất: (Chi tiết tại Phụ lục 02 kèm theo)

7. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá:

(Chi tiết tại Phụ lục 03 kèm theo)

Chứng thư định giá đất được phát hành 03 bản chính có giá trị pháp lý như nhau. Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong giữ 01 bản, Khách hàng định giá đất giữ 02 bản.

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thông báo kết quả cho Quý khách hàng để Quý khách hàng triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN



VŨ THỊ NHẬT ÁNH

KT. GIÁM ĐỐC



PHÓ GIÁM ĐỐC

VŨ THANH PHONG

**PHỤ LỤC 01:
CƠ SỞ ĐỊNH GIÁ ĐẤT**

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512039/CT-ĐGD ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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

- Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố tuyên Quang);
- Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố tuyên Quang);
- Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 28/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh tên dự án tại Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh;
- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 17/05/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư;
- Công văn số 1266/SKH-KTN ngày 30/06/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư v/v rà soát hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành và Dự án Khu đô thị An Tường Riverside tại phường An Tường;
- Thông báo số 19/TB-SXD ngày 15/02/2024 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang;

108
CỔ
CƠ
M
GI
TIỀN
PHONG

- Thông báo số 66/TB-UBND ngày 08/04/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Mạnh Tuấn tại cuộc họp về tiến độ thực hiện Dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang;
- Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).
- Báo cáo kết quả thẩm tra Tổng dự toán theo Văn bản số 20/BCTT-VICDACO ngày 20/11/2024 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế kiến trúc và xây dựng Việt Nam;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

3. Các văn bản khác

- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019;
- Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ trưởng 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 2022.
- Quyết định số 33/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;
- Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/09/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;
- Biên bản họp tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Tuyên Quang ngày 18/12/2025 về phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang) (đợt 1);
- Công văn số 713/2025/CV-VIDEC ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn VIDEC v/v Cung cấp số liệu phục vụ thẩm định giá đất tại dự án An Tường Riverside;
- Công văn số 714/2025/CV-VIDEC ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn VIDEC v/v Cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính và cung cấp thông tin của dự án An Tường Riverside đối với Nhà nước;
- Thông báo số 271/TB-HĐTĐGDCT ngày 24/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang (nay là phường An Tường), tỉnh Tuyên Quang (đợt 1);

- Hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá đất giữa Chi cục Quản lý đất đai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá.
- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.
- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

PHỤ LỤC 02:
THÔNG TIN CỦA THỬA ĐẤT, KHU ĐẤT CẦN ĐỊNH GIÁ VÀ KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512039/CT-ĐGD ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

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

Căn cứ Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố tuyên Quang); Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố tuyên Quang):

1. Vị trí khu đất: Xã An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)

2. Ranh giới sử dụng đất:

- + Phía Bắc: giáp với sông Lô;
- + Phía Nam: giáp với Khu dự án đầu tư sản xuất Nông nghiệp công nghệ cao và Dịch vụ sinh thái;
- + Phía Đông Nam: giáp khu dân cư;
- + Phía Tây Bắc: giáp với đường dẫn cầu Tỉnh Húc;

3. Mục đích sử dụng đất: Thực hiện Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

4. Quy hoạch sử dụng đất

Căn cứ Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố tuyên Quang);, cơ cấu sử dụng đất toàn bộ dự án như sau:

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT		73.851,00	34,20%
1	Đất giao thông		70.761,00	32,77%
2	Sân đường nội bộ		1.398,00	0,65%
3	Đất đầu mối HTKT		1.692,00	0,78%
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	TMDV	1.960,00	0,91%
III	ĐẤT CÂY XANH	CX	30.392,00	14,08%
IV	ĐẤT XÂY DỰNG		109.722,00	50,81%
1	Đất khu ở		93.789,00	43,44%
1,1	Đất ở		93.789,00	43,44%

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	18.062,00	8,36%
1.1.2	Đất nhà phố thương mại	SH	43.917,00	20,34%
1.1.3	Đất nhà ở biệt thự	BT	11.625,00	5,38%
1.1.4	Đất nhà ở xã hội	XH	20.185,00	9,35%
2	Đất công cộng khu ở		15.071,00	6,98%
2,1	Đất giáo dục		4.669,00	2,16%
	Đất trường mầm non	MN-01	4.669,00	2,16%
2,2	Đất công trình công cộng	CC	3.820,00	1,77%
2.3	Bãi đỗ xe	P	1.192,00	0,55%
2.4	Đất cây xanh thể thao		5.390,00	2,50%
3	Đất công trình tín ngưỡng	TIN	862,00	0,40%
	Tổng diện tích		215.925,00	100%

5. Diện tích thuê đất, thời hạn cho thuê đất

Theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1):

5.5.1. Giao đất

Giao 202.677,5m² cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1) trong đó:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất:

Giao 108.888,5m² đất cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để quản lý, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt gồm:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất nhà văn hóa	3.820,0
2	Đất bãi đỗ xe	1.172,5
3	Đất giao thông	71.424,3
4	Đất đầu mối HTKT - trạm xử lý nước thải	1.187,0
5	Đất cây xanh thể thao, đất cây xanh công viên	31.284,7
	Tổng cộng	108.888,5

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

Giao 93.789,0m² đất cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để sử dụng vào mục đích đất ở gồm:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất nhà ở liền kề	18.062,0
2	Đất nhà phố thương mại	43.917,0

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
3	Đất nhà ở biệt thự	11.625,0
4	Đất nhà ở xã hội	20.185,0
Tổng cộng		93.789,0

- + Thời điểm giao đất: Kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định
- + Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- + Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- + Phương thức giao đất: Giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

5.5.2. Thuê đất

Cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát thuê 6629,0m² đất đã chuyển mục đích nêu trên để sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất trường mầm non	4.669,0
2	Đất thương mại, dịch vụ	1.960,0
Tổng cộng		6.629,0

- + Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.
- + Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định;

II. Kết quả định giá đất

Trên cơ sở các tài liệu do Chi cục Quản lý đất đai cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

Giá trị Khu đất (diện tích 73.604,00m² đất ở) để thực hiện Dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1) là: 593.469.052.000 đồng.

(Bằng chữ: Năm trăm chín mươi ba tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu, không trăm năm mươi hai nghìn đồng./.)

Tương ứng với giá đất bình quân là: 8.063.000 đồng/m²

(Bằng chữ: Tám triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn đồng trên một mét vuông./.)

Ghi chú: Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

PHỤ LỤC 03:**NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ**

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512039/CT-ĐGD ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá:

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và các bên liên quan xem xét và quyết định giá theo quy định hiện hành và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác. Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

2. Những hạn chế của kết quả định giá:

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

- Các chỉ số kinh tế, các số liệu, tài liệu,... Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đánh giá dựa trên các quy định của chính sách nhà nước hiện hành, các nguồn thông tin tham khảo trên thị trường.

- Kết quả định giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

Hà Nội, ngày 24 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

(Kèm theo Chứng thư định giá đất số 2512039/CT-ĐGD ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong)

1. Thửa đất, khu đất cần định giá: Khu đất giao để thực hiện Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

2. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

3. Thời điểm định giá đất: Ngày 31 tháng 07 năm 2024 (theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang).

4. Căn cứ định giá đất

4.1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 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;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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

- Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố Tuyên Quang);

- Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố tuyên Quang);

- Quyết định số 302/QĐ-UBND ngày 28/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc điều chỉnh tên dự án tại Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh;

- Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 17/05/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư;

- Công văn số 1266/SKH-KTN ngày 30/06/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư v/v rà soát hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành và Dự án Khu đô thị An Tường Riverside tại phường An Tường;

- Thông báo số 19/TB-SXD ngày 15/02/2024 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang;

- Thông báo số 66/TB-UBND ngày 08/04/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Mạnh Tuấn tại cuộc họp về tiến độ thực hiện Dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang;

- Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

- Báo cáo kết quả thẩm tra Tổng dự toán theo Văn bản số 20/BCTT-VICDACO ngày 20/11/2024 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế kiến trúc và xây dựng Việt Nam;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

4.3. Các văn bản khác

- Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc sửa đổi, bổ sung quy định phân loại đường phố, phân khu vực, phân vị trí đất và Bảng giá đất 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019;

- Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 của Bộ trưởng 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 2022.

- Quyết định số 33/2023/QĐ-UBND ngày 21/12/2023 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/09/2025 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;

- Biên bản họp tổ giúp việc Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh Tuyên Quang ngày 18/12/2025 về phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang) (đợt 1);

- Công văn số 713/2025/CV-VIDEC ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECON v/v Cung cấp số liệu phục vụ thẩm định giá đất tại dự án An Tường Riverside;

- Công văn số 714/2025/CV-VIDEC ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECON v/v Cam kết thực hiện nghĩa vụ tài chính và cung cấp thông tin của dự án An Tường Riverside đối với Nhà nước;

- Thông báo số 271/TB-HĐTĐGDCT ngày 24/12/2025 của Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể tỉnh về kết quả thẩm định phương án giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang (nay là phường An Tường), tỉnh Tuyên Quang (đợt 1);

- Hợp đồng tư vấn dịch vụ định giá đất giữa Chi cục Quản lý đất đai và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong về việc tư vấn xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất thực hiện Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

- Kết quả khảo sát thông tin thị trường; thực tế tài sản định giá.

- Cơ sở dữ liệu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong.

- Các căn cứ pháp lý về Định giá; Đất đai; Kinh doanh bất động sản; Các căn cứ pháp lý khác liên quan.

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

Căn cứ Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố Tuyên Quang); Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 - thuộc xã An Tường, thành phố Tuyên Quang):

5.1. Vị trí, địa điểm khu đất:

- **Vị trí:** Xã An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)

- Ranh giới sử dụng đất:

+ Phía Bắc: giáp với sông Lô;

+ Phía Nam: giáp với Khu dự án đầu tư sản xuất Nông nghiệp công nghệ cao và Dịch

vụ sinh thái;

- + Phía Đông Nam: giáp khu dân cư;
- + Phía Tây Bắc: giáp với đường dẫn cầu Tỉnh Húc;

5.2. Diện tích, kích thước, hình thể

- Về quy mô, diện tích: Diện tích thực hiện dự án là khoảng 21,5ha.

Căn cứ Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố tuyên Quang), cơ cấu sử dụng đất toàn bộ dự án như sau:

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT		73.851,00	34,20%
1	Đất giao thông		70.761,00	32,77%
2	Sân đường nội bộ		1.398,00	0,65%
3	Đất đầu mối HTKT		1.692,00	0,78%
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	TMDV	1.960,00	0,91%
III	ĐẤT CÂY XANH	CX	30.392,00	14,08%
IV	ĐẤT XÂY DỰNG		109.722,00	50,81%
1	Đất khu ở		93.789,00	43,44%
1,1	Đất ở		93.789,00	43,44%
1.1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	18.062,00	8,36%
1.1.2	Đất nhà phố thương mại	SH	43.917,00	20,34%
1.1.3	Đất nhà ở biệt thự	BT	11.625,00	5,38%
1.1.4	Đất nhà ở xã hội	XH	20.185,00	9,35%
2	Đất công cộng khu ở		15.071,00	6,98%
2,1	Đất giáo dục		4.669,00	2,16%
	Đất trường mầm non	MN-01	4.669,00	2,16%
2,2	Đất công trình công cộng	CC	3.820,00	1,77%
2.3	Bãi đỗ xe	P	1.192,00	0,55%
2.4	Đất cây xanh thể thao		5.390,00	2,50%
3	Đất công trình tín ngưỡng	TIN	862,00	0,40%
	Tổng diện tích		215.925,00	100%

- Kích thước, hình thể: các ô đất có kích thước, hình thể đa dạng.

5.3. Mục đích sử dụng đất: Đất ở để thực hiện Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1).

5.4. Mật độ xây dựng, chiều cao công trình

Chỉ tiêu sử dụng đất (Mật độ xây dựng, tầng cao theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt):

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MỖXD (%)	Hệ số SDD
I	ĐẤT XÂY DỰNG		104.332,00			
1	Đất khu ở		93.789,00			
1,1	Đất ở		93.789,00			
1.1.1	Đất nhà ở liền kề	LK	18.062,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-01	1.677,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-02	2.026,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-03	2.130,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-04	2.270,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-05	1.803,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-06	1.280,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-07	689,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-08	1.640,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-09	1.702,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-10	1.553,00	5	90	4,5
	Đất liền kề	LK-11	1.292,00	5	90	4,5
1.1.2	Đất nhà phố thương mại	SH	43.917,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-01	5.909,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-02	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-03	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-04	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-05	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-06	2.003,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-07	3.262,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-08	1.163,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-09	1.178,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-10	2.601,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-11	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-12	1.554,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-13	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-14	583,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-15	5.048,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-16	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-17	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-18	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-19	584,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-20	5.908,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-21	2.970,00	5	90	4,5
	Shop house	SH-22	5.898,00	5	90	4,5
1.1.3	Đất nhà ở biệt thự	BT	11.625,00	3	60	1,8
	Đất biệt thự	BT-01	5.977,00	3	60	1,8
	Đất biệt thự	BT-02	1.368,00	3	60	1,8
	Đất biệt thự	BT-03	1.323,00	3	60	1,8
	Đất biệt thự	BT-04	1.457,00	3	60	1,8
	Đất biệt thự	BT-05	1.500,00	3	60	1,8
1.1.4	Đất nhà ở xã hội	XH	20.185,00			
	Ở xã hội 1	XH-01	17.850,00	7	40	2,8
	Ở xã hội 2	XH-02	2.335,00	5	90	5
2	Đất công cộng khu ở		9.681,00			
2.1	Đất giáo dục		4.669,00	3	40	1,2
2.1.1	Đất trường mầm non	MN-01	4.669,00	3	40	1,2

TT	Chức năng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD (%)	Hệ số SDD
2.2	Đất công trình công cộng	CC	3.820,00	3	40	1,2
2.2.1	Nhà văn hóa	CC-01	1.900,00	3	40	1,2
2.2.2	Nhà văn hóa	CC-02	1.920,00	3	40	1,2
2.3	Bãi đỗ xe	P	1.192,00			
3	Đất công trình tín ngưỡng	TIN	862,00			
II	ĐẤT THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ	TMDV	1.960,00	7	60	4,2
III	ĐẤT CÂY XANH - THỂ THAO	CX	35.782,00			
1	Đất cây xanh công viên	CXCV	22.970,00			
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CXCV-01</i>	<i>5.390,00</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>0,1</i>
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CXCV-02</i>	<i>4.321,00</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>0,1</i>
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CXCV-03</i>	<i>10.960,00</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>0,1</i>
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CXCV-04</i>	<i>2.299,00</i>	<i>1</i>	<i>10</i>	<i>0,1</i>
2	Đất cây xanh thể thao	CX	12.812,00			
	<i>Đất cây xanh thể thao</i>	<i>CX-1</i>	<i>3.108,00</i>			
	<i>Đất cây xanh thể thao</i>	<i>CX-2</i>	<i>3.753,00</i>			
	<i>Đất cây xanh thể thao</i>	<i>CX-3</i>	<i>1.891,00</i>			
	<i>Đất cây xanh thể thao</i>	<i>CX-4</i>	<i>1.152,00</i>			
	<i>Đất cây xanh thể thao</i>	<i>CX-5</i>	<i>450,00</i>			
	<i>Đất cây xanh thể thao</i>	<i>CX-6</i>	<i>1.357,00</i>			
	<i>Đất cây xanh thể thao</i>	<i>CX-7</i>	<i>1.101,00</i>			
IV	ĐẤT GIAO THÔNG, HTKT		73.851,00			
1	Đất giao thông khu vực		70.761,00			
2	Sân đường nội bộ		1.398,00			
3	Đất đầu mối HTKT		1.692,00			
	Trạm bơm nước thô	HTKT-1	126,00			
	Trạm bơm nước thô	HTKT-2	111,00			
	Trạm bơm nước thô	HTKT-3	121,00			
	Trạm bơm nước thô	HTKT-4	147,00			
	Trạm xử lý	HTKT-5	1.187,00			
	Tổng diện tích		215.925,00			

5.5. Loại đất và thời hạn sử dụng đất

Theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1):

* Giao đất:

Giao 202.677,5m² cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để sử dụng vào mục đích thực hiện dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1) trong đó:

- Giao đất không thu tiền sử dụng đất:

Giao 108.888,5m² đất cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VITEC và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để quản lý, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt gồm:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất nhà văn hóa	3.820,0
2	Đất bãi đỗ xe	1.172,5
3	Đất giao thông	71.424,3
4	Đất đầu mối HTKT - trạm xử lý nước thải	1.187,0
5	Đất cây xanh thể thao, đất cây xanh công viên	31.284,7
Tổng cộng		108.888,5

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất:

Giao 93.789,0m² đất cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VITEC và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát để sử dụng vào mục đích đất ở gồm:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất nhà ở liền kề	18.062,0
2	Đất nhà phố thương mại	43.917,0
3	Đất nhà ở biệt thự	11.625,0
4	Đất nhà ở xã hội	20.185,0
Tổng cộng		93.789,0

+ Thời điểm giao đất: Kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

+ Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

+ Phương thức giao đất: Giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Căn cứ điểm b, khoản 1, điều 157 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

"1. Việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật này đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn."

Căn cứ khoản 3, điều 157 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

“3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

Do đó, đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể khi nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích 73.604,00m² bao gồm phần diện tích đất nhà ở liền kề, nhà phố thương mại và nhà biệt thự.

* Thuê đất:

Cho Liên danh Công ty cổ phần tập đoàn VIDECON và Công ty TNHH đầu tư Quý Hải Phát thuê 6629,0m² đất đã chuyển mục đích nêu trên để sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất trường mầm non	4.669,0
2	Đất thương mại, dịch vụ	1.960,0
	Tổng cộng	6.629,0

+ Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

+ Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh ký quyết định.

Theo điểm b, khoản 1, điều 159 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

“1. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp sau đây:

b) Tính tiền thuê đất khi Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm;”

Do đó, đối với phần diện tích cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, giá đất được xác định theo bảng giá đất.

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

- Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất: Khu đất nằm tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang, cạnh sông Lô, cầu Tình Húc, cách trung tâm tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km

- Điều kiện về giao thông: Các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch kết nối với hệ thống đường của khu vực đã xây dựng và đồng bộ với quy hoạch chung của phường thông qua các tuyến đường quy hoạch có lộ giới 18m; 15,5m; 13,5m; 12m; và 11,5m.

- Điều kiện hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp thoát nước,...): Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh theo đồ án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và các công trình theo quy định của pháp luật, đảm bảo kết nối đồng bộ các khu vực trong và ngoài dự án.

- Điều kiện xã hội, an ninh môi trường: Điều kiện an ninh, môi trường khu công nghiệp cơ bản ổn định.

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

- **Lãi suất:** Theo các văn bản của ngân hàng TMCP trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

+ Văn bản số 607/CNTQ-PTH ngày 03/11/2025 của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v phúc đáp công văn số 2701/SNNMT-QLĐĐ ngày

30/10/2025;

+ Văn bản số 1357/BIDV.TQ-QLNB ngày 10/11/2025 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v cung cấp thông tin về lãi suất ngân hàng;

+ Văn bản số 4619/NHNo.TQ-TH ngày 11/11/2025 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v cung cấp thông tin lãi suất;

+ Văn bản số 388/CV-TQU-KT ngày 21/11/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – chi nhánh Tuyên Quang v/v cung cấp thông tin lãi suất làm cơ sở xây dựng phương án giá đất cụ thể;

- Khảo sát thông tin thị trường:

Căn cứ điểm a, b khoản 2, điều 4, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

“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;”.

Đơn vị tư vấn thu thập thông tin từ các nguồn sau:

* Thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về giá:

Qua truy cập trang web: <https://csdlgiaquocgia.mof.gov.vn/quan-ly-gia/faces/KhaiThacPivot>, chỉ có thông tin về bảng giá đất.

* Thông tin từ Thuế tỉnh Tuyên Quang:

Công ty cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong có văn bản số 1095/CV-TPV ngày 28/10/2025 gửi Thuế tỉnh Tuyên Quang đề nghị hỗ trợ cung cấp các thông tin Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm từ ngày 31/07/2022 đến ngày 26/06/2025 tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang:

Ngày 10/11/2025 Thuế tỉnh Tuyên Quang có Công văn số 1023/TQU-CNTK v/v cung cấp thông tin làm căn cứ định giá đất. Thuế tỉnh cung cấp 12 trường hợp có giao dịch, chuyển quyền sử dụng đất, bất động sản trên thị trường tại các khu vực phường Hưng Thành, phường An Tường, phường Nông Tiến, trong khoảng thời gian ngày 31/07/2022 đến 31/07/2024.

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m ²)	Đất ở (m ²)	Đất TCLN (m ²)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
I	Đường Phạm Văn Đồng									
1	Hà Duy Tùng, Hoàng Minh Thủy	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.7.26	7	4/1/2024	86,8	86,8	-	2.000.000.000	nhà cấp 3 - 1 tầng
2	Bùi Thanh Hải, Lê Thị Oanh	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	8	1	24/01/2024	142,1	120	22,1	2.500.000.000	nhà 2 tầng
3	Phạm Sỹ Tân	Tổ 1, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 1, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.5.9	5	20/12/2023	73,3	73,3	-	2.500.000.000	nhà 2 tầng
II	Quốc lộ 2 cũ (Tuyên Quang đi Hà Nội): Từ ngã ba Bình Thuận qua UBND thành phố Tuyên Quang đến cầu Bình Trừ/Đất liền cạnh đường Quốc Lộ 2: (7.200.000)									
1	Hà Đức Duy, Nguyễn Thị Thanh Loan	Tổ 12, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	77	108	11/4/2024	60,3	60,3	-	800.000.000	nhà 2 tầng
2	Vi Thế Mạnh	Tổ 01, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 01, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	11	61	10/4/2024	246,3	130	116,3	2.000.000.000	nhà 2 tầng 140m ² , xây năm 1990
III	Đường dẫn cầu Tỉnh Húc (7.200.000)									
1	Trần Nguyên Anh, Lê Quỳnh Dương	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	364,6	40	324,6	1.600.000.000	
2	Nguyễn Hữu Xuân, Bùi Quang Chiến	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	392,5	40	352,5	1.650.000.000	
IV	Quốc lộ 37 cũ (Tuyên Quang đi Yên Bái): Đường Quốc lộ 37 đoạn từ ngã tư giao với đường Lê Đại Hành đến hết địa phận thành phố Tuyên Quang và các vị trí tương ứng (5.000.000)									
1	Trần Thị Hải	Tổ 7, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ	78	36	24/06/2024	152	50	102,0	800.000.000	

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m ²)	Đất ở (m ²)	Đất TCCLN (m ²)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
		DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)								
2	Vũ Thị Liên	Tổ DP 9, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	62	88	31/07/2024	176,9	50	126,9	1.050.000.000	nhà 1 tầng
V	Đường Phú Hưng (4.800.000)									
1	Lưu Minh Việt	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.18.3.314	18	17/10/2022	48,4		48,4	1.050.000.000	nhà 3 tầng
VI	Đường Viên Châu (3.000.000)									
1	Trần Anh Tuấn, Trần Phương Thảo	Tổ 6, phường An Tường, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP 6, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	55	69	27/04/2024	126	126	-	600.000.000	
2	Đỗ Mạnh Hải, Trịnh Thu Nga	Tổ 7, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	69	70	16/05/2024	119,9	110	9,9	400.000.000	

* Thông tin từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực II:

STT	Tên người sử dụng đất	Địa chỉ thửa đất	Thửa đất số	Tờ bản đồ	Thời điểm chuyển nhượng	Tổng diện tích (m ²)	Đất ở (m ²)	Đất TCCLN (m ²)	Giá chuyển nhượng (đồng)	Công trình xây dựng
I	Đường Phạm Văn Đồng									
1	Hà Duy Tùng, Hoàng Minh Thúy	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.7.26	7	01/04/2024	86,8	86,8	-	2.000.000.000	nhà cấp 3 - 1 tầng
2	Bùi Thanh Hải, Lê Thị Oanh	Tổ DP 4, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 4, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	8	1	24/01/2024	142,1	120	22,1	2.500.000.000	nhà 2 tầng
3	Phạm Sỹ Tân	Tổ 1, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 1, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.5.9	5	20/12/2023	73,3	73,3	-	2.500.000.000	nhà 2 tầng
III	Quốc lộ 2 cũ (Tuyên Quang đi Hà Nội): Từ ngã ba Bình Thuận qua UBND thành phố Tuyên Quang đến cầu Bình									

	Trừ/Đất liền cạnh đường Quốc Lộ 2: (7.200.000)									
1	Hà Đức Duy, Nguyễn Thị Thanh Loan	Tổ 12, phường An Trường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 12, phường An Trường, tỉnh Tuyên Quang)	77	108	11/04/2024	60,3	60,3	-	800.000.000	nhà 2 tầng
IV	Đường dẫn cầu Tỉnh Húc (7.200.000)									
1	Trần Nguyên Anh, Lê Quỳnh Dương	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	364,6	40	324,6	1.600.000.000	
2	Nguyễn Hữu Xuân, Bùi Quang Chiến	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	392,5	40	352,5	1.650.000.000	
3	Lê Thị Uyên	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	456	43	28/02/2024	287,7	60	227,7	1.200.000.000	
4	Nguyễn Thị Dung	Tổ DP 9, phường Nông Tiến, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 9, phường Nông Tiến, tỉnh Tuyên Quang)	79	43	23/04/2024	604,3	40	564,3	1.750.000.000	
V	Quốc lộ 37 cũ (Tuyên Quang đi Yên Bái): Đường Quốc lộ 37 đoạn từ ngã tư giao với đường Lê Đại Hành đến hết địa phận thành phố Tuyên Quang và các vị trí tương ứng (5.000.000)									
1	Trần Thị Hải	Tổ 7, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Trường, tỉnh Tuyên Quang)	78	36	24/06/2024	152	50	102,0	800.000.000	
2	Mai Xuân Tiến, Đặng Thị Hiền	Tổ 11, phường An Trường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Trường, tỉnh Tuyên Quang)	60	91	13/06/2023	134	20	114,0	300.000.000	
3	Nguyễn Văn Lợi	Tổ 11, phường An Trường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Trường, tỉnh Tuyên Quang)	57	14	12/04/2023	178,5	40	138,5	600.000.000	
VI	Đường trung tâm hành chính thành phố: Đoạn từ giáp Quốc lộ 2 đến đường Nguyễn Tất Thành (Quốc lộ 2 tránh)									
1	Vũ Thị Liên	Tổ 9, phường An Trường, TP. Tuyên Quang	62	88	31/07/2024	176,9	50	126,9	1.050.000.000	

VII	Đường Phú Hưng (4.800.000)	Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 11, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)											
1	Lưu Minh Việt	Tổ DP 2, phường Hưng Thành, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP Hưng Thành 2, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	02218.18.3.314	18	17/10/2022	48,4		48,4		1.050.000.000	48,4		nhà 3 tầng
VIII	Đường Viên Châu (3.000.000)	Tổ 6, phường An Tường, TP. Tuyên Quang (nay là Tổ DP 6, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)											
1	Trần Anh Tuấn, Trần Phương Thảo	Tổ 7, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 7, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	55	69	27/04/2024	126		126		600.000.000	-		
2	Đỗ Mạnh Hải, Trịnh Thu Nga	Tổ DP 8, phường An Tường, TP. Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ DP 8, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang)	69	70	16/05/2024	119,9		110		400.000.000	9,9		
3	Đặng Thị Mai Phượng, Trần Anh Tuấn	Tài sản chuyển nhượng là các thửa đất nằm trên các trục đường lớn của phường không tương đồng với các thửa đất ở trong khu đô thị. Giá đất chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng có sự chênh lệch lớn (thấp nhất 3.336.113 đồng/m ² , cao nhất 34.106.412 đồng/m ² (bao gồm cả đất trồng cây lâu năm và công trình xây dựng trên đất), Giá chuyển nhượng chủ yếu sát với giá đất quy định tại bảng giá đất UBND tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển nhượng, thường thấp hơn mức giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất cùng khu vực.	80	63	09/04/2024	116,2		116,2		668.000.000	-		

Tài sản chuyển nhượng là các thửa đất nằm trên các trục đường lớn của phường không tương đồng với các thửa đất ở trong khu đô thị. Giá đất chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng có sự chênh lệch lớn (thấp nhất 3.336.113 đồng/m², cao nhất 34.106.412 đồng/m² (bao gồm cả đất trồng cây lâu năm và công trình xây dựng trên đất), Giá chuyển nhượng chủ yếu sát với giá đất quy định tại bảng giá đất UBND tỉnh ban hành tại thời điểm chuyển nhượng, thường thấp hơn mức giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất cùng khu vực.

Đơn vị tư vấn đánh giá trong điều kiện các thông tin giá đất phổ biến thị trường, giá đất chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng cũng như giá thực hiện nghĩa vụ thuế chuyển nhượng rất khác nhau thì việc sử dụng thông tin kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất công khai, có mục đích tương đồng là đất ở tại đô thị, gần thời điểm định giá, tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, có khoảng cách gần thửa đất, khu đất cần định giá làm cơ sở so sánh xác định giá đất là phù hợp.

* Thông tin từ đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị, tổ chức đấu giá tài sản:

- Đơn vị tư vấn đã có Công văn số 1093/CV-TPV ngày 28/10/2025 gửi Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tuyên Quang đề nghị phối hợp cung cấp thông tin làm căn cứ định giá đất.

Đơn vị tư vấn thu thập được thông tin trúng đấu giá tại các dự án sau:

- + Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư tổ 14,15 phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang;
- + Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang;

TT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Lô số	Diện tích (m2)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Đơn giá trúng đấu giá
Ngày 17/06/2023				4.659,00	45.296.000.000	59.897.235.910	
I	Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang			400,00	5.900.000.000	5.947.123.454	
1	Nguyễn Đăng Hải	Tổ 10, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-37	100	1.600.000.000	1.603.999.999	16.040.000
2	Nguyễn Văn Thắng	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-92	100	1.600.000.000	1.611.123.456	16.111.235
3	Nguyễn Văn Thắng	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-93	100	1.600.000.000	1.626.999.999	16.270.000
4	Phạm Tiến Tài	TDP Hưng Thành, thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-97	100	1.100.000.000	1.105.000.000	11.050.000
II	Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang			100,00	1.460.000.000	1.470.000.000	
1	Nguyễn Đức Hùng	Tổ 2, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-1	100	1.460.000.000	1.470.000.000	14.700.000
III	Khu dân cư tổ 14, 15 phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang			4.159,00	37.936.000.000	52.480.112.456	
1	Tạ Văn Chương	Tổ 16, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 9	111	1.050.000.000	1.368.000.000	12.324.324
2	Đỗ Văn Danh	Thôn 5, xã Sơn Nam, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 11	127,6	1.207.000.000	1.666.600.000	13.061.129
3	Lê Thúy Nga	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 12	87,3	826.000.000	1.169.266.669	13.393.662
4	Vũ Văn Thụ	Thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên	Lô số 13	97,9	926.000.000	1.268.000.000	12.951.992

		Quang					
5	Phạm Đức Hiếu	Xã Thái Sơn, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 14	104,3	987.000.000	2.201.000.000	21.102.589
6	Nguyễn Thị Hồng	Tổ 5, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 15	108,3	1.024.000.000	1.501.999.999	13.868.883
7	Tạ Văn Hùng	Thôn 31, xã Thái Sơn, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 16	135	1.208.000.000	1.706.900.000	12.643.704
8	Tạ Văn Hùng	Thôn 31, xã Thái Sơn, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 17	151,8	1.359.000.000	1.908.900.000	12.575.099
9	Triệu Thị Thanh Hà	Tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 18	150,5	1.347.000.000	1.926.000.000	12.797.342
10	Nguyễn Hữu Hậu	Tổ 15, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 19	149,2	1.336.000.000	1.868.000.000	12.520.107
11	Triệu Văn Thái	Thị trấn Lâm Thao, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	Lô số 20	147,9	1.324.000.000	1.572.000.000	10.628.803
12	Trần Đức Tuyên	Thôn 7, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 21	146,5	1.311.000.000	1.788.000.000	12.204.778
13	Lê Hải Yến	TDP Vĩnh Lĩnh, thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 22	144,7	1.295.000.000	1.766.000.000	12.204.561
14	Trần Thị Hương	Tổ 15, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 23	143	1.280.000.000	1.678.456.789	11.737.460
15	Phạm Thị Thúy Hạnh	Tổ 2, phường Trần Phú, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang	Lô số 24	141,3	1.265.000.000	1.610.820.000	11.400.000
16	Bùi Anh Tú	Tổ 18, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 25	139,6	1.250.000.000	1.702.000.000	12.191.977
17	Phạm Đức Hiếu	Thôn 31, xã Thái Sơn, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 53	241	2.229.000.000	2.751.000.000	11.414.938
18	Mông Thị Chiến	Tổ 17, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 54	253,9	2.349.000.000	2.851.000.000	11.228.830
19	Hoàng Vũ Chứ	Tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 55	266,8	2.468.000.000	3.168.168.999	11.874.696
20	Phan Thanh Hà	Tổ 11, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 56	279,3	2.584.000.000	3.200.000.000	11.457.214
21	Nguyễn Duy Hưng	Tổ 8, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 57	270,7	2.504.000.000	3.452.000.000	12.752.124
22	Nguyễn Duy Hưng	Tổ 8, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 58	250	2.313.000.000	3.352.000.000	13.408.000
23	Nguyễn Duy Hưng	Tổ 8, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 59	229,4	2.122.000.000	3.252.000.000	14.176.112
24	Nguyễn Duy Hưng	Tổ 8, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 60	282	2.372.000.000	3.752.000.000	13.304.965
	Ngày 04/11/2023		4	462,00	7.503.000.000	7.569.200.000	
I	Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang		4	462,00	7.503.000.000	7.569.200.000	
1	Nguyễn Thị Thu Dung	Thôn 1, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-89	100	1.610.000.000	1.613.200.000	16.132.000
2	Nguyễn Huy Nam	Thôn 1, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-90	100	1.610.000.000	1.617.500.000	16.175.000
3	Nguyễn Văn Thắng	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-91	100	1.610.000.000	1.612.500.000	16.125.000

4	Đỗ Lâm Bằng	Tổ 7, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-36	162	2.673.000.000	2.726.000.000	16.827.160
					12.379,50	105.929.000.000	142.484.723.774
Ngày 10/12/2023							
I	Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang		15	2.354,00	25.052.000.000	27.579.049.000	
1	Phạm Tiến Tài	Tổ dân phố Hưng Thịnh, thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-187	100	1.100.000.000	1.309.000.000	13.090.000
2	Nguyễn Mạnh Cường	Tổ 8, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-188	100	1.100.000.000	1.265.000.000	12.650.000
3	Trần Văn Chính	Thôn Khuân Phúc, xã Ngọc Hội, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-189	100	1.100.000.000	1.182.000.000	11.820.000
4	Nguyễn Thị Thu Thảo	Tổ 4, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-191	100	1.100.000.000	1.269.700.000	12.697.000
5	Khổng Thị Thùy Dương	Tổ 5, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-193	100	1.100.000.000	1.236.500.000	12.365.000
6	Nguyễn Đức Chính	Xã Bình Xa, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-44	100	1.610.000.000	1.632.550.000	16.325.500
7	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, xã Đức Ninh, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-77	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
8	Phạm Phương Liên	Tổ dân phố Đoàn Kết, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-37	144	1.800.000.000	2.019.000.000	14.020.833
9	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, xã Đức Ninh, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-78	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
10	Vũ Thanh	Tổ 4, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-76	169	2.214.000.000	2.515.699.000	14.885.793
11	Trần Văn Kết	Tổ Vĩnh Tiến, thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang	BTLK-12	228	2.234.000.000	2.450.000.000	10.745.614
12	Lý Quốc Mao	Thôn 4, phường Thịnh Tiến, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	BTLK-28	228	2.234.000.000	2.269.000.000	9.951.754
13	Hoàng Văn Mạc	Thôn Đồng Quang, xã Bằng Cốc, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	BTLK-10	200	1.920.000.000	2.216.600.000	11.083.000
14	Hoàng Thị Minh Hồng	Tổ 7, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BTLK-25	200	1.920.000.000	1.958.000.000	9.790.000
15	Phạm Phương Liên	Tổ dân phố Đoàn Kết, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	BTLK-09	297	2.020.000.000	2.519.000.000	8.481.481
II	Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang		7	774,00	4.950.000.000	5.960.400.000	
1	Trần Mạnh Quảng	Tổ 2, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK09-01	102	650.000.000	760.000.000	7.450.980
2	Trần Mạnh Quảng	Tổ 2, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK09-02	102	650.000.000	770.000.000	7.549.020
3	Nguyễn Hữu Vượng	Tổ 5, phường Mỹ Lâm, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK09-03	102	650.000.000	803.000.000	7.872.549
4	Nguyễn Thanh Bình	Thôn Văn Báo, xã Sơn Nam, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK09-05A	102	650.000.000	823.000.000	8.068.627
5	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK09-06	102	650.000.000	789.900.000	7.744.118
6	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK09-08A	102	650.000.000	821.900.000	8.057.843

7	Trần Văn Hiền	Tổ 13, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK09-08	162	1.050.000.000	1.192.600.000	7.361.728
III	Khu dân cư thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang		1	225,50	1.400.000.000	1.757.000.000	
1	Trần Thị Phương Thúy	Thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT-04	225,5	1.400.000.000	1.757.000.000	7.791.574
IV	Khu dân cư tổ 14, 15, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang		1	146,00	1.387.000.000	1.456.789.000	
1	Lý Thị Hoa	Xã Ninh Lai, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	Lô số 5	146	1.387.000.000	1.456.789.000	9.978.007
V	Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang		56	7.790,00	57.220.000.000	85.876.420.775	
1	Lâm Thị Hợp	Tổ 18, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-01	95,4	780.000.000	1.210.000.000	12.683.438
2	Phan Văn Thành	Xã Việt Hoài, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên	LK1-02	95,4	780.000.000	1.105.000.000	11.582.809
3	Nguyễn Văn Phòng	Tổ dân phố Tân Bắc, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK1-03	125,2	1.050.000.000	1.426.600.000	11.394.569
4	Lưu Hồ Lan	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-04	135	980.000.000	1.250.000.000	9.259.259
5	Hoàng Văn Tùng	Tổ 12, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-05	108	780.000.000	1.108.800.000	10.266.667
6	Hà Văn Khánh	Thôn 16, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-06	108	780.000.000	1.168.888.888	10.823.045
7	Hà Văn Khánh	Thôn 16, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-07	108	780.000.000	1.069.888.888	9.906.379
8	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-08	108	780.000.000	1.305.000.000	12.083.333
9	Nguyễn Văn Phòng	Tổ dân phố Tân Bắc, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK2-09	108	780.000.000	1.566.600.000	14.505.556
10	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-10	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
11	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-11	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
12	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-12	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
13	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-13	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
14	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-14	135	980.000.000	1.666.000.000	12.340.741
15	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK3-15	95,4	780.000.000	1.505.000.000	15.775.681
16	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK3-16	95,4	780.000.000	1.505.000.000	15.775.681
17	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK3-17	125,2	1.050.000.000	1.805.000.000	14.416.933
18	Trần Văn Y	Tổ dân phố Tân Phú, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK4-18	136	1.130.000.000	1.668.900.000	12.271.324
19	Trần Thị Kim Thắng	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK4-19	108	860.000.000	1.300.000.000	12.037.037
20	Hà Quang	Tổ 4, phường Nông Tiến,	LK4-20	108	860.000.000	1.366.950.000	12.656.944

	Hưng	thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang					
21	Hà Quang Hưng	Tổ 4, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK4-21	108	860.000.000	1.366.050.000	12.648.611
22	Dương Hoài Diệp	Tổ 15, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-24	135	980.000.000	1.451.000.000	10.748.148
23	Hoàng Việt	Tổ 9, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-25	108	780.000.000	1.050.850.000	9.730.093
24	Nguyễn Tiến Quân	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-26	108	780.000.000	1.186.000.000	10.981.481
25	Đỗ Thị Kim Thanh	Tổ 18, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-27	108	780.000.000	1.199.000.000	11.101.852
26	Nguyễn Thị Phương	Số 5, ngõ 92, phố Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	LK5-28	108	780.000.000	1.188.000.000	11.000.000
27	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-29	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
28	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-30	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
29	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-31	108	780.000.000	1.216.800.000	11.266.667
30	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-32	108	780.000.000	1.216.800.000	11.266.667
31	Bùi Thùy Linh	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-33	108	780.000.000	1.318.000.000	12.203.704
32	Trần Thị Kim Thăng	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-34	135	980.000.000	1.555.000.000	11.518.519
33	Nguyễn Đức Minh	Tổ 18, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-35	136	1.130.000.000	2.269.666.000	16.688.721
34	Nguyễn Đức Minh	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-36	108	860.000.000	1.426.666.000	13.209.870
35	Hoàng Thị Tuyết	Tổ 18, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-37	108	860.000.000	1.468.800.000	13.600.000
36	Vũ Kiều Trang	Thôn 15, xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK6-38	108	860.000.000	1.406.800.000	13.025.926
37	Nguyễn Tiến Quân	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-39	108	860.000.000	1.466.800.000	13.581.481
38	Nông Văn Thăng	Tổ dân phố Bắc Trung, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK6-40	136	1.130.000.000	1.539.999.000	11.323.522
39	Nguyễn Thị Hoàng Yến	Tổ 4, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-41	135	980.000.000	1.025.668.000	7.597.541
40	Nguyễn Mạnh Cường	Tổ 5, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-42	108	780.000.000	900.000.000	8.333.333
41	Vũ Kiều Trang	Thôn 15, xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK7-43	108	780.000.000	1.218.800.000	11.285.185
42	Đặng Hải Yến	Tổ 15, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-44	108	780.000.000	1.274.000.000	11.796.296
43	Vũ Kiều Trang	Thôn 15, xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK7-45	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889

44	Trần Thị Thêm	Tổ dân phố Cống Đồi, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK7-46	108	780.000.000	1.199.000.000	11.101.852
45	Vũ Ngọc Trực	Tổ 10, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-47	108	780.000.000	1.209.000.000	11.194.444
46	Phạm Hữu Nam	Tổ dân phố Cống Đồi, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK7-48	108	780.000.000	1.188.000.000	11.000.000
47	Phạm Hữu Nam	Tổ dân phố Cống Đồi, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK7-49	108	780.000.000	1.263.000.000	11.694.444
48	Lỗ Thị Tý	Tổ 3, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-50	108	780.000.000	1.185.800.000	10.979.630
49	Nguyễn Thị Thu Hiền	Xã Trung Môn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK7-51	135	980.000.000	1.288.000.000	9.540.741
50	Hà Quang Hùng	Tổ 9, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-01	332	2.300.000.000	3.006.699.000	9.056.322
51	Vũ Thanh	Tổ 9, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-02	300	2.050.000.000	2.706.195.000	9.020.650
52	Phạm Hồng Lưu	Tổ 9, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-03	300	2.050.000.000	3.050.000.000	10.166.667
53	Ngô Quang Huy	Tổ 11, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-04	300	2.050.000.000	2.620.000.000	8.733.333
54	Ngô Quang Huy	Tổ 11, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-06	332	2.300.000.000	3.410.000.000	10.271.084
55	Nguyễn Thị Thu Trang	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT2-09	332	2.300.000.000	2.342.999.999	7.057.229
56	Hà Văn Nguyễn	Tổ 12, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT3-16	372	2.600.000.000	3.055.000.000	8.212.366
VI	Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang		11	1.090,00	15.920.000.000	19.855.064.999	
1	Ma Công Kim	Tổ 17, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-02	100	1.460.000.000	1.800.000.000	18.000.000
2	Ma Công Kim	Tổ 17, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-03	100	1.460.000.000	1.520.000.000	15.200.000
3	Đoàn Ngọc Vân	Thôn Quang Hải, xã Vinh Quang, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang	LK1-05	100	1.460.000.000	1.879.999.999	18.800.000
4	Trần Văn Việt	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-06	100	1.460.000.000	1.841.000.000	18.410.000
5	Trần Văn Việt	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-07	100	1.460.000.000	1.836.000.000	18.360.000
6	Trương Văn Bốn	Tổ 1, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-08	100	1.460.000.000	1.780.065.000	17.800.650
7	Nguyễn Khánh Tùng	Tổ 6, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-09	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
8	Nguyễn Khánh Tùng	Tổ 6, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-10	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
9	Nguyễn Khánh Tùng	Tổ 6, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-11	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
10	Trần Văn Hiền	Tổ 13, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-12	100	1.460.000.000	1.828.000.000	18.280.000
11	Lê Hữu	Tổ 4, phường Tân Hà,	LK1-13	90	1.320.000.000	1.892.000.000	21.022.222

	Thuận	thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang					
	Ngày 23/10/2023		26	2.758,50	19.409.000.000	29.597.648.487	
I	Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang		16	1.650,50	10.539.000.000	12.605.998.887	
1	Nguyễn Hữu Xuân	Tổ 17, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK01-05	102,8	657.000.000	860.000.000	8.365.759
2	Đoàn Thị Bích Ngọc	Xã Trảng Đà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-08A	96,9	619.000.000	699.999.000	7.223.932
3	Nguyễn Thị Hữu	Tổ 4, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK06-01	102	650.000.000	851.000.000	8.343.137
4	Nguyễn Thị Hữu	Tổ 4, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK06-02	102	650.000.000	838.000.000	8.215.686
5	Nguyễn Thị Hữu	Tổ 4, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK06-03	102	650.000.000	838.000.000	8.215.686
6	Lê Thị Loan	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK06-05A	102	650.000.000	653.600.000	6.407.843
7	Nguyễn Văn Minh	Tổ 5, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK8-02	102	650.000.000	826.912.000	8.106.980
8	Đặng Thị Phương Hoa	Tổ 7, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK8-03A	102	650.000.000	759.000.000	7.441.176
9	Hà Thị Hân	Tổ 11, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK8-05	102	650.000.000	731.500.000	7.171.569
10	Vũ Thị Tuyết	Tổ 16, phường Đội Cấn, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK8-06	102	650.000.000	766.000.000	7.509.804
11	Đỗ Thúy Quỳnh	Thôn Bến, xã Thanh Trượng, huyện Na Hang, tỉnh Tuyên Quang	LK8-08A	102	650.000.000	765.088.888	7.500.871
12	Nguyễn Thị Thu Hà	Thôn Yên Bệ, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	LK10-08	102	650.000.000	805.000.000	7.892.157
13	Nguyễn Thu Trang	Thôn 4, xã Trung Môn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK10-08A	102	650.000.000	736.999.999	7.225.490
14	Trương Thanh Tùng	Thôn 5, xã Trung Môn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK11-05A	78,1	498.000.000	592.899.000	7.591.536
15	Vũ Thị Tuyết	Tổ 16, phường Đội Cấn, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK11-06	88,7	565.000.000	596.000.000	6.719.278
16	Nguyễn Thị Hữu	Tổ 4, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK08-01	162	1.050.000.000	1.286.000.000	7.938.272
II	Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang		10	1.108,00	8.870.000.000	16.991.649.600	
1	Nguyễn Thị Loan	SN 35, ngõ Toàn Thắng, Thố Quan, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội	LK10-67	136	1.130.000.000	2.406.000.000	17.691.176
2	Nguyễn Thị Xuân Lan	Tổ 10, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-68	108	860.000.000	1.665.000.000	15.416.667
3	Nguyễn Tuấn Bình	Tổ 11, Khu 9B Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	LK10-69	108	860.000.000	1.652.000.000	15.296.296
4	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-70	108	860.000.000	1.671.900.600	15.480.561
5	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-71	108	860.000.000	1.670.600.000	15.468.519
6	Nguyễn Thị	Tổ 22, phường Đức Giang,	LK10-	108	860.000.000	1.580.000.000	14.629.630

	Thu	quận Long Biên, thành phố Hà Nội	72				
7	Hà Đức Duy	Thôn 5, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-73	108	860.000.000	1.589.999.000	14.722.213
8	Bùi Thanh Minh	Thôn 17, xã Trung Môn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK10-74	108	860.000.000	1.579.000.000	14.620.370
9	Lê Thị Loan	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-75	108	860.000.000	1.611.250.000	14.918.981
10	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-76	108	860.000.000	1.565.900.000	14.499.074
Ngày 09/3/2024							
I	Khu dân cư xóm 14, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang		14	1.473,90	11.045.594.000	12.772.811.045	
1	Ôn Cát Hải	Thôn Ninh Quý, Ninh Lai, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK01-01	100,2	757.512.000	871.234.567	8.694.956
2	Trần Văn Tùng	Xóm 2, Z129 Đội Bình, Yên Sơn, Tuyên Quang	LK01-02	100,9	755.741.000	816.894.800	8.096.083
3	Đỗ Minh Hiền	Tổ 7, Tân Quang, TP Tuyên Quang	LK01-03	101,5	760.235.000	889.000.000	8.758.621
4	Ôn Cát Hải	Thôn Ninh Quý, Ninh Lai, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK2-01	143,7	1.046.136.000	1.212.345.678	8.436.644
5	Mạ Thị Luyến	Tân Hà, TP Tuyên Quang	LK2-10	98,9	747.684.000	868.000.000	8.776.542
6	Mạ Thị Luyến	Tân Hà, TP Tuyên Quang	LK05-01	118,6	896.616.000	1.050.000.000	8.853.288
7	Nguyễn Thị Liên Thương	Xóm 12, Z129 Đội Bình, Yên Sơn, Tuyên Quang	LK8-03	102	763.980.000	850.998.000	8.343.118
8	Nguyễn Hải Long	Phan Thiết, TP Tuyên Quang	LK10-01	98,3	743.148.000	806.669.000	8.206.195
9	Đỗ Minh Hiền	Tổ 7, Tân Quang, TP Tuyên Quang	LK10-02	100,3	751.247.000	879.000.000	8.763.709
10	Đỗ Minh Hiền	Tổ 7, Tân Quang, TP Tuyên Quang	LK10-03	101,5	760.235.000	879.000.000	8.660.099
11	Hà Đức Duy	Thôn 5, xã Lưỡng Vượng, TP Tuyên Quang	LK10-05	102	763.980.000	909.700.000	8.918.627
12	Hà Đức Duy	Thôn 5, xã Lưỡng Vượng, TP Tuyên Quang	LK10-06	102	763.980.000	919.500.000	9.014.706
13	Hà Đức Duy	Thôn 5, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang	LK10-08	102	771.120.000	939.300.000	9.208.824
14	Nguyễn Ngọc Long	Tổ 8 An Tường, thành phố Tuyên Quang	LK09-05	102	763.980.000	881.169.000	8.638.912
II	Khu dân cư thôn 6, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang		10	2.222,00	19.599.520.000	24.559.756.001	
1	Nguyễn Thị Minh Phương	TDP Tân Phú, TT. Sơn Dương, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK4-23	136	1.487.840.000	2.343.688.000	17.233.000
2	Trần Doãn Lâm	70 Tổ 21 Khương Thượng, Đồng Đa, Hà Nội	BT3-10	372	3.091.320.000	3.686.000.000	9.908.602
3	Nguyễn Ngọc Tuấn	Tổ 8 An Tường, thành phố Tuyên Quang	LK8-52	136	1.487.840.000	1.716.068.000	12.618.147
4	Nguyễn Thúc Hội	Tổ 10 Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang	LK4-22	108	1.143.720.000	1.456.000.001	13.481.481
5	Nguyễn Thanh Hải	Tổ 12 An Tường, Tuyên Quang	LK9-56	135	1.368.900.000	1.889.000.000	13.992.593
6	Nguyễn Thu Hằng	Golden Palace, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội	LK9-66	135	1.368.900.000	1.738.000.000	12.874.074
7	Dương Xuân Hùng	54 Ngõ 127 Hào Nam, Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội	BT2-07	300	2.286.000.000	2.330.000.000	7.766.667
8	Trần Ngọc Sơn	Tổ 4, phường Y La, thành phố Tuyên Quang	BT3-11	300	2.286.000.000	2.826.000.000	9.420.000
9	Phạm Hữu Nam	TDP Cống Đồi, Thị trấn Tân Yên, Hàm Yên, Tuyên Quang	BT3-12	300	2.286.000.000	3.055.000.000	10.183.333
10	Phan Thị Thanh Hà	Tổ 11, Tân Quang, thành phố Tuyên Quang	BT1-05	300	2.793.000.000	3.520.000.000	11.733.333
III	Khu dân cư Tân Phát, phường Y La, thành phố Tuyên Quang		9	1.525,00	17.053.490.000	18.402.100.890	

1	Ôn Cát Châu	Thôn Ninh Quý, Ninh Lai, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK-1-40	169	2.286.570.000	2.634.567.890	15.589.159
2	Phạm Tiến Hào	TDP Hưng Thịnh, thị trấn Yên Sơn, Yên Sơn, Tuyên Quang	LK-2-190	100	1.257.000.000	1.302.000.000	13.020.000
3	Nguyễn Đức Hải	Số nhà 89, Tổ 4, Minh Xuân, Tuyên Quang	LK-2-192	100	1.257.000.000	1.380.000.000	13.800.000
4	Nguyễn Huy Toàn	Số nhà 15, Tổ 12, Minh Xuân, Tuyên Quang	LK-2-35	100	1.621.000.000	1.701.000.000	17.010.000
5	Ngô Bá Duy	Thôn 1, Kim Phú, Tuyên Quang	BTLK-11	228	2.352.960.000	2.539.007.000	11.135.996
6	Đỗ Thị Tuyết	Tổ 13, Tân Hà, thành phố Tuyên Quang	BTLK-24	228	2.352.960.000	2.656.926.000	11.653.184
7	Ngô Bá Duy	Thôn 1, Kim Phú, Tuyên Quang, Tuyên Quang	BTLK-05	200	2.038.000.000	2.209.000.000	11.045.000
8	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, Đức Ninh, Hàm Yên, Tuyên Quang	BTLK-13	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
9	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, Đức Ninh, Hàm Yên, Tuyên Quang	BTLK-14	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
IV	Khu dân cư thôn 4, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên		2	400	2.556.000.000	3.227.000.000	
1	Lê Văn Hải	Thôn Phan Lương, Trường Sinh, Sơn Dương, Tuyên Quang	BT-02	200	1.278.000.000	1.610.000.000	8.050.000
2	Trần Thị Phương Thúy	Thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tuyên Quang	BT-03	200	1.278.000.000	1.617.000.000	8.085.000
V	Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang		1	100	1.486.000.000	1.712.345.678	
1	Ôn Cát Thành	Thôn Ninh Thuận, Ninh Lai, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK6-4	100	1.486.000.000	1.712.345.678	17.123.457
VI	Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà, thành phố Tuyên		3	583,30	10.305.377.000	11.270.299.000	
1	Nguyễn Thị Nguyệt	Thôn Gò Danh, Ngừ Khê, Yên Sơn, Tuyên Quang	LK4-34	160	2.907.200.000	2.917.299.000	18.233.119
2	Lê Thùy Linh	Tổ 13, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, Tuyên Quang	BT3-26	200	3.448.000.000	3.598.000.000	17.990.000
3	Hoàng Trung Đức	Tổ 5, An Tường, thành phố Tuyên Quang, Tuyên Quang	BT5-45	223,3	3.950.177.000	4.755.000.000	21.294.223
Giá trúng đấu giá bình quân							12.008.375

Giá trúng đấu giá bình quân của các khu đấu giá thu thập được là 12.008.375 đồng/m²

Căn cứ điểm b, khoản 2, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

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

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

Căn cứ khoản 3, điều 4, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm b, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

“3. 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;”.

Căn cứ theo thông tin khảo sát trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang có Khu dân cư tổ 13, phường Tân Hà; Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La; Khu dân cư Tân Phát và Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang có khoảng cách gần nhất đến thửa đất cần định giá và có thời điểm trúng đấu giá gần với thời điểm định giá. Tuy nhiên, Khu dân cư tổ 13 phường Tân Hà trong thời gian 24 tháng kể từ thời điểm định giá trở về trước chỉ đấu giá quyền sử dụng đất 3 thửa đất, trong đó, có 1 lô góc. Do đó, thông tin trúng đấu giá tại Khu dân cư tổ 13 phường Tân Hà không mang tính phổ biến. Đơn vị tư vấn lựa chọn tài sản ở Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La; Khu dân cư Tân Phát và Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang làm tài sản so sánh.

Đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin trúng đấu giá tại Khu dịch vụ Thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang như sau:

TT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Đơn giá trúng đấu giá
				100,00	1.460.000.000	1.470.000.000	
II		Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang		100,00	1.460.000.000	1.470.000.000	
1	Nguyễn Đức Hùng	Tổ 2, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-1	100	1.460.000.000	1.470.000.000	14.700.000
				1.090,00	15.920.000.000	19.855.064.999	
VI		Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang	11	1.090,00	15.920.000.000	19.855.064.999	

1	Ma Công Kim	Tổ 17, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-02	100	1.460.000.000	1.800.000.000	18.000.000
2	Ma Công Kim	Tổ 17, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-03	100	1.460.000.000	1.520.000.000	15.200.000
3	Đoàn Ngọc Vân	Thôn Quang Hải, xã Vinh Quang, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang	LK1-05	100	1.460.000.000	1.879.999.999	18.800.000
4	Trần Văn Việt	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-06	100	1.460.000.000	1.841.000.000	18.410.000
5	Trần Văn Việt	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-07	100	1.460.000.000	1.836.000.000	18.360.000
6	Trương Văn Bốn	Tổ 1, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-08	100	1.460.000.000	1.780.065.000	17.800.650
7	Nguyễn Khánh Tùng	Tổ 6, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-09	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
8	Nguyễn Khánh Tùng	Tổ 6, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-10	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
9	Nguyễn Khánh Tùng	Tổ 6, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-11	100	1.460.000.000	1.826.000.000	18.260.000
10	Trần Văn Hiền	Tổ 13, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-12	100	1.460.000.000	1.828.000.000	18.280.000
11	Lê Hữu Thuận	Tổ 4, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-13	90	1.320.000.000	1.892.000.000	21.022.222
NGÀY 09/3/2024							
V	Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang		1	100	1.486.000.000	1.712.345.678	
1	Ôn Cát Thành	Thôn Ninh Thuận, Ninh Lai, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK6-4	100	1.486.000.000	1.712.345.678	17.123.457
Giá trúng đấu giá bình quân							17.882.795

Đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin trúng đấu giá tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La như sau:

TT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Đơn giá trúng đấu giá
NGÀY 17/06/2023				400,00	5.900.000.000	5.947.123.454	
I	Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang			400,00	5.900.000.000	5.947.123.454	
1	Nguyễn Đăng Hải	Tổ 10, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-37	100	1.600.000.000	1.603.999.999	16.040.000
2	Nguyễn Văn Thắng	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-92	100	1.600.000.000	1.611.123.456	16.111.235
3	Nguyễn Văn Thắng	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-93	100	1.600.000.000	1.626.999.999	16.270.000
4	Phạm Tiến Tài	TDP Hưng Thành, thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-97	100	1.100.000.000	1.105.000.000	11.050.000
NGÀY 04/11/2023				4	462,00	7.503.000.000	7.569.200.000
I	Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La,		4	462,00	7.503.000.000	7.569.200.000	

thành phố Tuyên Quang							
1	Nguyễn Thị Thu Dung	Thôn 1, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-89	100	1.610.000.000	1.613.200.000	16.132.000
2	Nguyễn Huy Nam	Thôn 1, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-90	100	1.610.000.000	1.617.500.000	16.175.000
3	Nguyễn Văn Thắng	Tổ 1, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-91	100	1.610.000.000	1.612.500.000	16.125.000
4	Đỗ Lâm Bằng	Tổ 7, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-36	162	2.673.000.000	2.726.000.000	16.827.160
NGÀY 10/12/2023					2.354,00	25.052.000.000	27.579.049.000
I	Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang		15	2.354,00	25.052.000.000	27.579.049.000	
1	Phạm Tiến Tài	Tổ dân phố Hưng Thịnh, thị trấn Yên Sơn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-187	100	1.100.000.000	1.309.000.000	13.090.000
2	Nguyễn Mạnh Cường	Tổ 8, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-188	100	1.100.000.000	1.265.000.000	12.650.000
3	Trần Văn Chính	Thôn Khuân Phúc, xã Ngọc Hội, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-189	100	1.100.000.000	1.182.000.000	11.820.000
4	Nguyễn Thị Thu Thảo	Tổ 4, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-191	100	1.100.000.000	1.269.700.000	12.697.000
5	Khổng Thị Thùy Dương	Tổ 5, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-193	100	1.100.000.000	1.236.500.000	12.365.000
6	Nguyễn Đức Chính	Xã Bình Xa, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK-2-44	100	1.610.000.000	1.632.550.000	16.325.500
7	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, xã Đức Ninh, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-77	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
8	Phạm Phương Liên	Tổ dân phố Đoàn Kết, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-37	144	1.800.000.000	2.019.000.000	14.020.833
9	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, xã Đức Ninh, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-78	144	1.800.000.000	1.868.500.000	12.975.694
10	Vũ Thanh	Tổ 4, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK-1-76	169	2.214.000.000	2.515.699.000	14.885.793
11	Trần Văn Kết	Tổ Vĩnh Tiến, thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang	BTL K-12	228	2.234.000.000	2.450.000.000	10.745.614
12	Lý Quốc Mao	Thôn 4, phường Thịnh Tiến, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	BTL K-28	228	2.234.000.000	2.269.000.000	9.951.754
13	Hoàng Văn Mặc	Thôn Đồng Quang, xã Bằng Cốc, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	BTL K-10	200	1.920.000.000	2.216.600.000	11.083.000
14	Hoàng Thị Minh Hồng	Tổ 7, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BTL K-25	200	1.920.000.000	1.958.000.000	9.790.000
15	Phạm Phương Liên	Tổ dân phố Đoàn Kết, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	BTL K-09	297	2.020.000.000	2.519.000.000	8.481.481

NGÀY 09/3/2024							
III	Khu dân cư Tân Phát, phường Y La, thành phố Tuyên Quang		9	1.525,00	17.053.490.000	18.402.100.890	
1	Ôn Cát Châu	Thôn Ninh Quý, Ninh Lai, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK-1-40	169	2.286.570.000	2.634.567.890	15.589.159
2	Phạm Tiến Hào	TDP Hưng Thịnh, thị trấn Yên Sơn, Yên Sơn, Tuyên Quang	LK-2-190	100	1.257.000.000	1.302.000.000	13.020.000
3	Nguyễn Đức Hải	Số nhà 89, Tổ 4, Minh Xuân, Tuyên Quang	LK-2-192	100	1.257.000.000	1.380.000.000	13.800.000
4	Nguyễn Huy Toàn	Số nhà 15, Tổ 12, Minh Xuân, Tuyên Quang	LK-2-35	100	1.621.000.000	1.701.000.000	17.010.000
5	Ngô Bá Duy	Thôn 1, Kim Phú, Tuyên Quang	BTL K-11	228	2.352.960.000	2.539.007.000	11.135.996
6	Đỗ Thị Tuyết	Tổ 13, Tân Hà, thành phố Tuyên Quang	BTL K-24	228	2.352.960.000	2.656.926.000	11.653.184
7	Ngô Bá Duy	Thôn 1, Kim Phú, Tuyên Quang, Tuyên Quang	BTL K-05	200	2.038.000.000	2.209.000.000	11.045.000
8	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, Đức Ninh, Hàm Yên, Tuyên Quang	BTL K-13	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
9	Trần Anh Tuấn	Thôn 20, Đức Ninh, Hàm Yên, Tuyên Quang	BTL K-14	200	1.944.000.000	1.989.800.000	9.949.000
Giá trúng đấu giá bình quân							13.179.347

Đơn vị tư vấn thu thập được các thông tin trúng đấu giá tại Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng như sau:

TT	Họ và tên	Địa chỉ thường trú	Lô số	Diện tích (m ²)	Giá khởi điểm (đồng)	Giá trúng đấu giá (đồng)	Đơn giá trúng đấu giá
Ngày 10/12/2023				7.790,00	57.220.000.000	85.876.420.775	
V	Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang		56	7.790,00	57.220.000.000	85.876.420.775	
1	Lâm Thị Hợp	Tổ 18, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK1-01	95,4	780.000.000	1.210.000.000	12.683.438
2	Phan Văn Thành	Xã Việt Hoài, huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên	LK1-02	95,4	780.000.000	1.105.000.000	11.582.809
3	Nguyễn Văn Phòng	Tổ dân phố Tân Bắc, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK1-03	125,2	1.050.000.000	1.426.600.000	11.394.569
4	Lưu Hồ Lan	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-04	135	980.000.000	1.250.000.000	9.259.259
5	Hoàng Văn Tùng	Tổ 12, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-05	108	780.000.000	1.108.800.000	10.266.667
6	Hà Văn Khánh	Thôn 16, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-06	108	780.000.000	1.168.888.888	10.823.045
7	Hà Văn Khánh	Thôn 16, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-07	108	780.000.000	1.069.888.888	9.906.379
8	Trần Xuân Tử	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-08	108	780.000.000	1.305.000.000	12.083.333

9	Nguyễn Văn Phòng	Tổ dân phố Tân Bắc, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK2-09	108	780.000.000	1.566.600.000	14.505.556
10	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-10	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
11	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-11	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
12	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-12	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
13	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-13	108	780.000.000	1.505.000.000	13.935.185
14	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK2-14	135	980.000.000	1.666.000.000	12.340.741
15	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK3-15	95,4	780.000.000	1.505.000.000	15.775.681
16	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK3-16	95,4	780.000.000	1.505.000.000	15.775.681
17	Trần Xuân Tứ	Thôn 12, xã Kim Phú, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK3-17	125,2	1.050.000.000	1.805.000.000	14.416.933
18	Trần Văn Y	Tổ dân phố Tân Phú, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK4-18	136	1.130.000.000	1.668.900.000	12.271.324
19	Trần Thị Kim Thắng	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK4-19	108	860.000.000	1.300.000.000	12.037.037
20	Hà Quang Hưng	Tổ 4, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK4-20	108	860.000.000	1.366.950.000	12.656.944
21	Hà Quang Hưng	Tổ 4, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK4-21	108	860.000.000	1.366.050.000	12.648.611
22	Dương Hoài Diệp	Tổ 15, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-24	135	980.000.000	1.451.000.000	10.748.148
23	Hoàng Việt	Tổ 9, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-25	108	780.000.000	1.050.850.000	9.730.093
24	Nguyễn Tiên Quân	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-26	108	780.000.000	1.186.000.000	10.981.481

25	Đỗ Thị Kim Thanh	Tổ 18, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-27	108	780.000.000	1.199.000.000	11.101.852
26	Nguyễn Thị Phương	Số 5, ngõ 92, phố Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	LK5-28	108	780.000.000	1.188.000.000	11.000.000
27	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-29	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
28	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-30	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
29	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-31	108	780.000.000	1.216.800.000	11.266.667
30	Lê Thị Huệ	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-32	108	780.000.000	1.216.800.000	11.266.667
31	Bùi Thùy Linh	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-33	108	780.000.000	1.318.000.000	12.203.704
32	Trần Thị Kim Thắng	Tổ 16, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK5-34	135	980.000.000	1.555.000.000	11.518.519
33	Nguyễn Đức Minh	Tổ 18, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-35	136	1.130.000.000	2.269.666.000	16.688.721
34	Nguyễn Đức Minh	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-36	108	860.000.000	1.426.666.000	13.209.870
35	Hoàng Thị Tuyết	Tổ 18, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-37	108	860.000.000	1.468.800.000	13.600.000
36	Vũ Kiều Trang	Thôn 15, xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK6-38	108	860.000.000	1.406.800.000	13.025.926
37	Nguyễn Tiên Quân	Tổ 9, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK6-39	108	860.000.000	1.466.800.000	13.581.481
38	Nông Văn Thắng	Tổ dân phố Bắc Trung, thị trấn Sơn Dương, huyện Sơn Dương, tỉnh Tuyên Quang	LK6-40	136	1.130.000.000	1.539.999.000	11.323.522
39	Nguyễn Thị Hoàng Yến	Tổ 4, phường Y La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-41	135	980.000.000	1.025.668.000	7.597.541
40	Nguyễn Mạnh Cường	Tổ 5, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-42	108	780.000.000	900.000.000	8.333.333
41	Vũ Kiều Trang	Thôn 15, xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh	LK7-43	108	780.000.000	1.218.800.000	11.285.185

		Tuyên Quang					
42	Đặng Hải Yến	Tổ 15, phường Tân Hà, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-44	108	780.000.000	1.274.000.000	11.796.296
43	Vũ Kiều Trang	Thôn 15, xã Mỹ Bằng, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK7-45	108	780.000.000	1.186.800.000	10.988.889
44	Trần Thị Thêm	Tổ dân phố Công Đồi, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK7-46	108	780.000.000	1.199.000.000	11.101.852
45	Vũ Ngọc Trục	Tổ 10, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-47	108	780.000.000	1.209.000.000	11.194.444
46	Phạm Hữu Nam	Tổ dân phố Công Đồi, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK7-48	108	780.000.000	1.188.000.000	11.000.000
47	Phạm Hữu Nam	Tổ dân phố Công Đồi, thị trấn Tân Yên, huyện Hàm Yên, tỉnh Tuyên Quang	LK7-49	108	780.000.000	1.263.000.000	11.694.444
48	Lỗ Thị Tý	Tổ 3, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK7-50	108	780.000.000	1.185.800.000	10.979.630
49	Nguyễn Thị Thu Hiền	Xã Trung Môn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK7-51	135	980.000.000	1.288.000.000	9.540.741
50	Hà Quang Hùng	Tổ 9, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-01	332	2.300.000.000	3.006.699.000	9.056.322
51	Vũ Thanh	Tổ 9, phường Nông Tiến, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-02	300	2.050.000.000	2.706.195.000	9.020.650
52	Phạm Hồng Lưu	Tổ 9, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-03	300	2.050.000.000	3.050.000.000	10.166.667
53	Ngô Quang Huy	Tổ 11, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-04	300	2.050.000.000	2.620.000.000	8.733.333
54	Ngô Quang Huy	Tổ 11, phường Tân Quang, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT1-06	332	2.300.000.000	3.410.000.000	10.271.084
55	Nguyễn Thị Thu Trang	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT2-09	332	2.300.000.000	2.342.999.999	7.057.229
56	Hà Văn Nguyên	Tổ 12, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	BT3-16	372	2.600.000.000	3.055.000.000	8.212.366
	Ngày 25/12/2023		26	1.108,00	8.870.000.000	16.991.649.600	
II	Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang		10	1.108,00	8.870.000.000	16.991.649.600	
1	Nguyễn Thị Loan	SN 35, ngõ Toàn Thắng, Thỏ Quan, quận	LK10-67	136	1.130.000.000	2.406.000.000	17.691.176

		Đông Đa, thành phố Hà Nội					
2	Nguyễn Thị Xuân Lan	Tổ 10, phường Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-68	108	860.000.000	1.665.000.000	15.416.667
3	Nguyễn Tuấn Bình	Tổ 11, Khu 9B Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	LK10-69	108	860.000.000	1.652.000.000	15.296.296
4	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-70	108	860.000.000	1.671.900.600	15.480.561
5	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-71	108	860.000.000	1.670.600.000	15.468.519
6	Nguyễn Thị Thu	Tổ 22, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	LK10-72	108	860.000.000	1.580.000.000	14.629.630
7	Hà Đức Duy	Thôn 5, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-73	108	860.000.000	1.589.999.000	14.722.213
8	Bùi Thanh Minh	Thôn 17, xã Trung Môn, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	LK10-74	108	860.000.000	1.579.000.000	14.620.370
9	Lê Thị Loan	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-75	108	860.000.000	1.611.250.000	14.918.981
10	Đào Quang Uy	Tổ 2, phường Phan Thiết, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	LK10-76	108	860.000.000	1.565.900.000	14.499.074
Ngày 09/3/2024							
II	Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang		10	2.222,00	19.599.520.000	24.559.756.001	
1	Nguyễn Thị Minh Phương	TDP Tân Phú, TT. Sơn Dương, Sơn Dương, Tuyên Quang	LK4-23	136	1.487.840.000	2.343.688.000	17.233.000
2	Trần Doãn Lâm	70 Tổ 21 Khương Thượng, Đống Đa, Hà Nội	BT3-10	372	3.091.320.000	3.686.000.000	9.908.602
3	Nguyễn Ngọc Tuấn	Tổ 8 An Tường, thành phố Tuyên Quang	LK8-52	136	1.487.840.000	1.716.068.000	12.618.147
4	Nguyễn Thức Hội	Tổ 10 Minh Xuân, thành phố Tuyên Quang	LK4-22	108	1.143.720.000	1.456.000.001	13.481.481
5	Nguyễn Thanh Hải	Tổ 12 An Tường, Tuyên Quang	LK9-56	135	1.368.900.000	1.889.000.000	13.992.593
6	Nguyễn Thu Hằng	Golden Palace, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội	LK9-66	135	1.368.900.000	1.738.000.000	12.874.074
7	Dương Xuân Hùng	54 Ngõ 127 Hào Nam, Ô Chợ Dừa, Đống Đa, Hà Nội	BT2-07	300	2.286.000.000	2.330.000.000	7.766.667
8	Trần Ngọc Sơn	Tổ 4, phường Y La, thành phố Tuyên Quang	BT3-11	300	2.286.000.000	2.826.000.000	9.420.000
9	Phạm Hữu Nam	TDP Cống Đồi, Thị trấn Tân Yên, Hàm Yên, Tuyên Quang	BT3-12	300	2.286.000.000	3.055.000.000	10.183.333
10	Phan Thị Thanh Hà	Tổ 11, Tân Quang, thành phố Tuyên Quang	BT1-05	300	2.793.000.000	3.520.000.000	11.733.333
Giá trúng đấu giá bình quân							12.097.078

Căn cứ khoản 2, điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành 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”

Giá trúng đấu giá bình quân của tất cả các khu đấu giá thu thập được là 12.008.375 đồng/m².

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang là 17.882.795 đồng/m².

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư Tân Phát, phường Y La, thành phố Tuyên Quang là 13.179.347 đồng/m².

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang là 12.097.078 đồng/m².

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

*** Nguyên tắc định giá đất.**

Căn cứ khoản 1, điều 158 Luật đất đai số 31/2024/QH15:

“Điều 158. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

1. Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

a) Phương pháp định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

b) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

c) Bảo đảm trung thực, khách quan, công khai, minh bạch;

d) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn xác định giá đất, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất;

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

Dự án được giao đất tại thời điểm 31/7/2024 theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang.

Theo điểm c, d, khoản 2, điều 257 Luật Đất đai số 31/2024/QH15:

“c) Đối với trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành nhưng phương án giá đất chưa được trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì chính sách thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá đất được xác định tại thời điểm ban hành quyết định đó.

d) Chính phủ quy định về việc áp dụng phương pháp định giá đất và khoản tiền người sử dụng đất phải nộp bổ sung đối với thời gian chưa tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của các trường hợp quy định tại các điểm a, b và c khoản này.”

Theo điều 9, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất:

“Điều 9. Áp dụng phương pháp định giá đất của các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 257 Luật Đất đai

1. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định. Trường hợp thời điểm ban hành quyết định từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2014 mà thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất tại thời điểm ban hành quyết định và trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm thì áp dụng bảng giá đất tại thời điểm ban hành quyết định nhân với hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015.

2. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà theo quy định tại thời điểm ban hành quyết định không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất thì áp dụng các phương pháp theo quy định tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định này.”

Dự án thuộc trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất tại các điểm a, b, c khoản 5, các điểm a, b, c khoản 6 Điều 158 Luật Đất đai và các điều 4, 5, 6 của Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

Theo điều 8, Nghị định 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:

“Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

2. Các trường hợp đã triển khai thực hiện xác định giá đất cụ thể trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa ban hành quyết định giá đất cụ thể thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc tiếp tục thực hiện và ban hành quyết định giá đất cụ thể theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành hoặc áp dụng quy định tại Nghị định này.”

Từ những kết quả điều tra, thu thập, tổng hợp thông tin nêu trên, đối chiếu các trường hợp, điều kiện áp dụng các phương pháp định giá đất quy định tại Khoản 5, khoản 6, điều 158, Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc Hội, Nghị định 71/2024/NĐ-CP, Nghị định 226/2025/NĐ-CP. Đơn vị xác định giá đất đánh giá, lựa chọn phương pháp định giá đất theo quy định tại Nghị định 71/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 của Chính phủ, cụ thể như sau:

8.1. Phương pháp so sánh:

Điều kiện áp dụng: “*Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá*”.

TSDG là dự án Khu đô thị có quy mô diện tích lớn. Qua điều tra, khảo sát, cho thấy trong khoảng 2 năm đến thời điểm định giá, không có đủ 03 giao dịch chuyển nhượng, kết quả trúng đấu giá tài sản, dự án có quy mô, mục đích sử dụng, tính chất... tương đương với TSDG trên địa bàn. Do đó không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh để định giá.

8.2. Phương pháp Hệ số điều chỉnh giá đất:

Điều kiện áp dụng: “*Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh*”.

Khu đất định giá không thuộc trường hợp định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Do vậy không thuộc trường hợp áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh.

8.3. Phương pháp thu nhập:

Điều kiện áp dụng: “*Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá*”.

Khu đất định giá là giao đất ở nên không thuộc trường hợp được áp dụng phương pháp thu nhập.

8.4. Phương pháp Thặng dư:

Điều kiện áp dụng: “*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*”.

Trên cơ sở các tài liệu được cung cấp kết hợp khảo sát thực tế, tài sản định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh, 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. TPV nhận thấy phương pháp thặng dư hoàn toàn phù hợp trong trường hợp này. Do vậy TPV sử dụng Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá.

* **Lựa chọn phương pháp:** Trên cơ sở các tài liệu được cung cấp kết hợp khảo sát thực tế, TPV sử dụng Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá.

Căn cứ theo Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất và Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, các bước thực hiện như sau:

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, được phép chuyển mục đích sử dụng đất và các quy định về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất.

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

a) Tổng doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất được xác định trên cơ sở ước tính giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ, mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ trong thời gian thực hiện dự án và các yếu tố khác hình thành doanh thu bao gồm: thời gian bán hàng; thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ; tỷ lệ bán hàng; tỷ lệ lấp đầy; 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;

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

Thông tin về giá bán nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng, một phần công trình xây dựng, giá đất thu thập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Nghị định này; thông tin về giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thu thập thông qua các hợp đồng cho thuê đất, thuê mặt bằng; thông tin về giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thông qua việc điều tra, khảo sát các dự án có hình thức kinh doanh sản phẩm, dịch vụ tương tự, có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá và có sự tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất quy định tại Điều 8 Nghị định này;

c) Việc ước tính mức biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản hoặc số liệu của giá đã chuyển nhượng, cho thuê trên thị trường;

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.

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

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

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

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;

c) Lợi nhuận của nhà đầu tư (đã bao gồm chi phí vốn sở hữu và chi phí vốn vay)

được tính bằng tỷ lệ % trên chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản này;

d) Tổng chi phí phát triển của thửa đất, khu đất quy định tại khoản này không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Căn cứ tình hình thực tế tại địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng; chi phí quảng cáo, bán hàng; chi phí quản lý vận hành; lợi nhuận của nhà đầu tư.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định cụ thể thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, chi phí quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành, lợi nhuận của nhà đầu tư thì đơn vị xác định giá đất đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, thống nhất làm căn cứ hoàn thiện phương án giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định.

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

a) Chi phí đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xác định các khoản chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm a khoản 3 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng.

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

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định 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.

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

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

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

Trong đó:

TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án.

C_i là chi phí năm thứ i của dự án.

r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trên địa bàn cấp tỉnh của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản.

n là số năm bán hàng của dự án (1, 2, ..., n).

m là số năm xây dựng của dự án (1, 2, ..., m).

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

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

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

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

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

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

9.1. Doanh thu phát triển của Dự án (DT)

9.1.1. Doanh thu bán đất

a. Đơn giá đất.

Căn cứ quy hoạch được duyệt tại Quyết định số 485/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố Tuyên Quang) và các bản đồ quy hoạch kèm theo.

Nhà chia lô liền kề: 211 căn, nhà phố thương mại: 343, nhà biệt thự: 37 căn.

Căn cứ vào mặt cắt đường tiếp giáp theo quy hoạch giao thông, đơn vị tư vấn ước tính doanh thu phát triển theo các nhóm đường sau:

Nhóm 1: Đất ở nhà phố thương mại tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 18m (108 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $124,82m^2$, mặt tiền phổ biến là 6m, chiều sâu là 20,8m.

Nhóm 2: Đất ở nhà phố thương mại và nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 15,5m (52 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $109,62m^2$, mặt tiền phổ biến là 6m, chiều sâu là 18,27m.

Nhóm 3: Đất ở nhà phố thương mại và nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 13,5m (194 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $123,77m^2$, mặt tiền phổ biến là 6m,

chiều sâu là 20,63m.

Nhóm 4: Đất ở nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 12m (41 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $115,12m^2$, mặt tiền phổ biến là 6m, chiều sâu là 19,19m.

Nhóm 5: Đất ở nhà phố thương mại và nhà liền kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 11,5m (159 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $87,86m^2$, mặt tiền phổ biến là 5m, chiều sâu là 17,57m.

Nhóm 6: Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 15,5m (5 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $300m^2$, mặt tiền phổ biến là 15m, chiều sâu là 20m.

Nhóm 7: Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 13,5m (2 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $363m^2$, mặt tiền phổ biến là 18m, chiều sâu là 20,17m.

Nhóm 8: Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 12m (30 ô). Các ô đất có diện tích bình quân là $313,27m^2$, mặt tiền phổ biến là 16m, chiều sâu là 19,58m.

Từ thông tin thị trường thu thập được, TPV lựa chọn tài sản so sánh để ước tính doanh thu phát triển cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 2, điều 4 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 2, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính Phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành 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”

Giá trúng đấu giá bình quân của tất cả các khu đấu giá thu thập được là 12.008.375 đồng/m².

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dịch vụ thương mại (Chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang là 17.882.795 đồng/m².

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang là 13.179.347 đồng/m².

Mức giá trúng đấu giá trung bình Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang là 12.097.078 đồng/m².

Do đó, đơn vị tư vấn lựa chọn 03 tài sản có mức giá gần với mức giá bình quân của từng dự án gồm:

- Tài sản so sánh 1 (TSS1): Thửa đất số LK1-05 tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; thời điểm trúng đấu giá ngày 10/12/2023 (thời điểm trúng đấu giá ngày 09/03/2024 chỉ có kết quả trúng đấu giá 01 lô và thấp hơn giá bình quân);

- Tài sản so sánh 2 (TSS2): Thửa đất số LK2-192 tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; thời điểm trúng đấu giá ngày 09/03/2024;

- Tài sản so sánh 3 (TSS3): Thửa đất số LK9-56 tại Khu dân cư thôn 6, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; thời điểm trúng đấu giá ngày 09/03/2024.

Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất khác như vị trí, giao thông, chỉ tiêu xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, Tổ định giá sẽ điều chỉnh giá của các tài sản so sánh theo các yếu tố điều chỉnh trên để đưa ra giá trị của tài sản định giá.

Thông tin các tài sản so sánh cụ thể như sau:

TT	ĐẶC ĐIỂM BĐS	TSSS 1	TSSS 1	TSSS 3
A	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN			
1	Địa chỉ	Thửa đất số LK1-05 tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Thửa đất số LK2-192 tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang	Thửa đất số LK9-56 tại Khu dân cư thôn 6, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang
2	Nguồn tin	Báo cáo kết quả trúng đấu giá ngày 10/12/2023	Báo cáo kết quả trúng đấu giá ngày 09/03/2024	Báo cáo kết quả trúng đấu giá ngày 09/03/2024
3	Thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá	Tháng 12/2023	Tháng 03/2024	Tháng 03/2024
4	Tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ	Hồ sơ pháp lý đầy đủ
5	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
6	Vị trí	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
7	Độ rộng đường	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
8	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
9	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
10	Diện tích, kích thước, hình thể			
-	Diện tích (m ²)	100,00	100,00	135,00
-	Mặt tiền (m)	5,00	5,00	7,50

-	Chiều sâu (m)	20,00	20,00	18,00
-	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
11	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
12	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
13	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
14	Tài sản gắn liền với đất	Đất trống	Đất trống	Đất trống
15	Giá trị bất động sản đứng đầu giá/chuyển nhượng (đồng)	1.879.999.999	1.380.000.000	1.889.000.000
B	CHI TIẾT TÍNH TOÁN			
1	Giá trị đất ở chuyển nhượng (đồng)	1.879.999.999	1.380.000.000	1.889.000.000
2	Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá (đồng/m ²)	18.800.000	13.800.000	13.992.593

Nguyên tắc điều chỉnh: Cố định TSDG, lấy TSDG làm chuẩn (tương đương với tỷ lệ tuyệt đối là 100%), các TSSS được điều chỉnh xoay quanh TSDG; Các điểm ở TSSS vượt trội hơn so với TSDG thì điều chỉnh giảm mức giá tính theo đơn vị chuẩn tài sản so sánh (trừ); Các điểm ở TSSS kém lợi thế hơn so với TSDG thì điều chỉnh tăng mức giá tính theo đơn vị chuẩn của tài sản so sánh (cộng); Những yếu tố ở tài sản so sánh giống (tương tự) với tài sản cần định giá thì giữ nguyên mức giá của tài sản so sánh (không điều chỉnh).

+ Nhóm 1: Đơn giá đất ở nhà phố thương mại tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 18m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 17.110.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m ²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận

			tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 18m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	95%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	5,26%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		189.880	725.880	141.325
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	124,82	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-186.120	-136.620	141.325
6	Mặt tiền	6	5,00	5,00	7,50
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		189.880	139.380	-274.255
7	Chiều sâu	20,80	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	-138.527
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu trư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		988.880	725.880	736.010



	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
11	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	17.107.388	18.273.600	15.980.400	17.068.164
	Làm tròn	17.110.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-6,37%	7,07%	0,25%

+ Nhóm 2: Đơn giá đất ở nhà phố thương mại và nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 15,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 16.600.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lưỡng Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	104%	100%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-723.800	0	-538.715
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	109,62	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	141.325
6	Mặt tiền	6	5,00	5,00	7,50
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		189.880	139.380	-274.255
7	Chiều sâu	18,27	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		189.880	139.380	0
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		988.880	725.880	736.010
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính	16.597.697	17.735.920	15.530.520	16.526.651

	của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh				
	Làm tròn	16.600.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-6,40%	6,89%	0,44%

+ Nhóm 3: Đơn giá đất ở nhà phố thương mại và nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 15.730.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m ²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 13,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	108%	104%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-3,85%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.393.080	-531.300	-1.036.851
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	123,77	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-186.120	-136.620	0
6	Mặt tiền	6	5,00	5,00	7,50
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		189.880	139.380	-274.255
7	Chiều sâu	20,63	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	-138.527
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		988.880	725.880	736.010
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	15.720.841	16.690.640	14.723.220	15.748.663
	Làm tròn	15.730.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-5,76%	6,84%	-0,12%

+ Nhóm 4: Đơn giá đất ở nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 12m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 15.380.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m ²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 12m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	111%	107%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-6,54%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.863.080	-902.520	-1.386.666
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	115,12	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	101%	101%	99%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-0,99%	-0,99%	1,01%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-186.120	-136.620	141.325
6	Mặt tiền	6	5,00	5,00	7,50

	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	102%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	-1,96%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		189.880	139.380	-274.255
7	Chiều sâu	19,19	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	-138.527
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		988.880	725.880	736.010
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	15.370.938	16.220.640	14.352.000	15.540.173
	Làm tròn	15.380.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-5,18%	7,16%	-1,03%

+ Nhóm 5: Đơn giá đất ở nhà phố thương mại và nhà liền kề tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 11,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 15.520.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m ²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát,	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã

		Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	(chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 11,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	112%	108%	112%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-10,71%	-7,41%	-10,71%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-2.013.480	-1.022.580	-1.498.607
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	87,86	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	98%
	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	2,04%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		189.880	139.380	285.449
6	Mặt tiền	5	5,00	5,00	7,50
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	103%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-2,91%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	-407.184
7	Chiều sâu	17,57	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	99%	99%	100%

	Tỷ lệ điều chỉnh		1,01%	1,01%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		189.880	139.380	0
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		988.880	725.880	736.010
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	15.510.711	16.446.240	14.507.940	15.577.953
	Làm tròn	15.520.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-5,63%	6,98%	-0,37%

+ Nhóm 6: Đơn giá đất ở nhà biệt thự tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 15,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 15.920.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m ²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS,	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên

		Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	104%	100%	104%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-3,85%	0,00%	-3,85%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-723.800	0	-538.715
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	300	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.708.920	-1.254.420	-1.036.851
6	Mặt tiền	15	5,00	5,00	7,50
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	90%	90%	92%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	11,11%	8,70%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		2.088.680	1.533.180	1.217.356
7	Chiều sâu	20,00	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	-138.527
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng

	xây dựng được duyệt	60%	90%	90%	90%
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-894.880	-656.880	-666.047
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		988.880	725.880	736.010
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	15.916.730	16.841.040	14.873.640	16.035.511
	Làm tròn	15.920.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-5,47%	7,03%	-0,72%

+ Nhóm 7: Đơn giá đất ở nhà biệt thự tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 13,5m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 15.510.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m ²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện

			khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	cur đông đúc, giao thông thuận tiện	
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 13,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	108%	104%	108%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-7,41%	-3,85%	-7,41%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.393.080	-531.300	-1.036.851
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	363	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	113%	113%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-11,50%	-11,50%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-2.162.000	-1.587.000	-1.386.666
6	Mật tiền	18	5,00	5,00	7,50
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	87%	87%	90%
	Tỷ lệ điều chỉnh		14,94%	14,94%	11,11%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		2.808.720	2.061.720	1.554.577
7	Chiều sâu	20,17	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	-138.527
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 60%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-894.880	-656.880	-666.047
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều

		đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		988.880	725.880	736.010
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	15.500.600	16.438.720	14.538.300	15.524.781
	Làm tròn	15.510.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-5,65%	6,68%	-0,10%

+ Nhóm 8: Đơn giá đất ở nhà biệt thự tiếp giáp tuyến đường quy hoạch rộng 12m, chưa bao gồm hệ số điều chỉnh vị trí đặc biệt: 15.110.000 đồng/m²

TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSDG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	Giá đất ở (đồng/m²)		18.800.000	13.800.000	13.992.593
1	Vị trí	Ô đất thuộc dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang; cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dịch vụ thương mại (chợ) và khu dân cư phường Ý La, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang, Bám Đường Trường Chinh. Vị trí gần chợ Ý La, xung quanh là trường mầm non, trường THCS, trường THPT. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 2km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 1,2km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 2km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư Tân Phát, phường Ý La, Bám Đường Nguyễn Chí Thanh. Vị trí gần Trường chính trị tỉnh Tuyên Quang, trường Cao đẳng nghề, Trường Tiểu học phường Ý La, trụ sở Công an phường. Cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 3,3km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 3km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 3,3km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện	Thửa đất tại Khu dân cư thôn 6, xã Lương Vượng, thành phố Tuyên Quang, Tiếp giáp đường Phạm Hùng. Vị trí cách Bệnh viện Đa khoa tỉnh khoảng 7,5km, cách trung tâm hành chính công tỉnh Tuyên Quang khoảng 7,5km, cách trung tâm hội nghị tỉnh Tuyên Quang khoảng 7km. Thuộc khu vực dân cư đông đúc, giao thông thuận tiện
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	95%	85%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	5,26%	17,65%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		-1.708.920	725.880	2.469.693
2	Độ rộng đường	Đường quy hoạch rộng 12m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 15,5m	Tiếp giáp đường quy hoạch 17,5m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn

	Tỷ lệ	100%	111%	107%	111%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,91%	-6,54%	-9,91%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.863.080	-902.520	-1.386.666
3	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
4	Số mặt đường tiếp giáp	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường	Tiếp giáp 1 mặt đường
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
5	Quy mô diện tích	313,27	100,0	100,0	135,0
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	109%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-8,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-1.708.920	-1.254.420	-1.155.788
6	Mặt tiền	16	5,00	5,00	7,50
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	89%	89%	91%
	Tỷ lệ điều chỉnh		12,36%	12,36%	9,89%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		2.323.680	1.705.680	1.383.867
7	Chiều sâu	19,58	20,00	20,00	18,00
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	101%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	-0,99%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	-138.527
8	Hình thể	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật	Hình chữ nhật
	Đánh giá		Tương đương	Tương đương	Tương đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		0	0	0
9	Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được duyệt	Mật độ xây dựng 60%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%	Mật độ xây dựng 90%
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		-894.880	-656.880	-666.047
10	Hiện trạng các yếu tố hạ tầng	Hạ tầng kỹ thuật trong KĐT được đầu tư đầy đủ hoàn thiện đồng bộ, hiện đại. Điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định	Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đầy đủ hoàn thiện, điều kiện cấp điện, nước sinh hoạt ổn định
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m ²)		988.880	725.880	736.010
11	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh tốt	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh	Hiện trạng môi trường tốt, an ninh

				tốt	tốt
	Đánh giá		Trung đương	Trung đương	Trung đương
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m²)		0	0	0
B	Giá đất ước tính của thửa đất cần định giá theo từng thửa đất so sánh	15.105.172	15.936.760	14.143.620	15.235.135
	Làm tròn	15.110.000			
	Tỷ lệ chênh lệch TSDG/Giá chỉ dẫn TSSS		-5,19%	6,83%	-0,82%

Bảng tổng hợp đơn giá các ô đất tám một mặt đường:

TT	DANH MỤC	Giá đất 1 mặt đường (Đồng/m ²)
I	Shophouse, Liên kề	
1	Đất ở nhà phố thương mại tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 18m (108 ô)	17.110.000
2	Đất ở nhà phố thương mại và nhà liên kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 15,5m (52 ô)	16.600.000
3	Đất ở nhà phố thương mại và nhà liên kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 13,5m (194 ô)	15.730.000
4	Đất ở nhà liên kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 12m (41 ô)	15.380.000
5	Đất ở nhà phố thương mại và nhà liên kề tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 11,5m (159 ô)	15.520.000
II	Biệt thự	
6	Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 15,5m (5 ô)	15.920.000
7	Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 13,5m (2 ô)	15.510.000
8	Đất ở nhà biệt thự tiếp giáp đường quy hoạch có lộ giới 12m (30 ô)	15.110.000

*** ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CÁC LÔ ĐẤT**

Vận dụng khoản 3 Điều 3 dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

“3. Cách thức điều chỉnh mức độ chênh lệch đối với một số yếu tố khác biệt ảnh hưởng đến thửa đất cần định giá

a) Các thửa đất có vị trí góc tiếp giáp 2 mặt đường: giá đất tăng không quá 10% so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí

b) Các thửa đất đối diện công viên cây xanh, hồ nước, chợ, trung tâm thương mại; các thửa đất tiếp giáp 1 mặt đường và 1 mặt thoáng: Giá đất tăng không quá 5% so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí

c) Các thửa đất bị đường đâm vào, các thửa đất đối diện hoặc tiếp giáp khu nghĩa trang, nghĩa địa, bãi rác, khu xử lý chất thải: giá đất giảm không quá 10% so với các lô đất chỉ tiếp giáp 1 mặt đường cùng vị trí.”

Sau khi điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng, giá đất các lô cụ thể như sau:

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
	SH1-25	155,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.681.965.000
	SH1-26	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-27	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-28	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-29	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-30	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, thừa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,00	14.157.000	1.698.840.000
	SH1-31	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-32	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-33	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-34	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-35	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-36	122,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.015.013.000
	SH1-37	122,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.015.013.000
	SH1-38	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-39	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-40	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-41	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-42	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-43	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, thừa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,00	14.157.000	1.698.840.000
	SH1-44	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-45	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-46	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-47	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH1-48	155,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	2.971.815.000
SH02		584,00							9.998.912.000
	SH02-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	3.106.026.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mật đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
			15,5m và đường 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh						
	SH02-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH02-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH02-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		584,00							9.695.972.000
SH03	SH03-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
	SH03-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH03-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH03-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		584,00							9.695.972.000
SH04	SH04-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
	SH04-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH04-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH04-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		584,00							9.695.972.000,0
SH05	SH05-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
	SH05-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH05-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH05-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		2.003,00							33.710.115.000
SH06	SH06-01	169,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m	17.110.000	1,1	1,0	1,00	18.821.000	3.180.749.000
	SH06-02	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.429.620.000
	SH06-03	145,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.480.950.000
	SH06-04	147,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.515.170.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mật đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTMM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)	
SH07	SH06-05	146,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.498.060.000	
	SH06-06	147,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.515.170.000	
	SH06-07	145,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.604.997.500	
	SH06-08	141,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.328.826.500	
	SH06-09	138,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.170.740.000	
	SH06-10	135,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.123.550.000	
	SH06-11	133,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.092.090.000	
	SH06-12	131,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.060.630.000	
	SH06-13	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000	
	SH06-14	154,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.664.662.000	
			3.262,00						52.603.385.500	
		SH07-01	172,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.976.116.000
		SH07-02	146,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.296.580.000
		SH07-03	145,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.280.850.000
	SH07-04	144,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.265.120.000	
	SH07-05	143,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.249.390.000	
	SH07-06	143,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.361.859.500	
	SH07-07	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.345.343.000	
	SH07-08	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.345.343.000	
	SH07-09	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.345.343.000	
	SH07-10	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.233.660.000	
	SH07-11	145,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.280.850.000	
	SH07-12	177,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	3.062.631.000	
	SH07-13	182,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	3.149.146.000	

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTMM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
			13,5m và đường 11,5m						
	SH07-14	147,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.281.440.000
	SH07-15	143,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.219.360.000
	SH07-16	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.203.840.000
	SH07-17	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.203.840.000
	SH07-18	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.203.840.000
	SH07-19	142,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.203.840.000
	SH07-20	141,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.188.320.000
	SH07-21	140,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	2.172.800.000
	SH07-22	158,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.733.874.000
		1.163,00							19.738.939.500
	SH08-01	117,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.101.963.500
	SH08-02	115,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.967.650.000
	SH08-03	114,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.950.540.000
	SH08-04	113,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.933.430.000
	SH08-05	135,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m	17.110.000	1,1	1,0	1,00	18.821.000	2.540.835.000
SH08	SH08-06	132,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.283.996.000
	SH08-07	109,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.714.570.000
	SH08-08	109,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.714.570.000
	SH08-09	109,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.714.570.000
	SH08-10	110,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.816.815.000
		1.178,00							19.017.884.600
	SH09-01	118,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.041.754.000
SH09	SH09-02	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-03	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-04	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-05	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mật đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
SH10	SH09-06	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-07	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-08	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-09	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-10	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.635.920.000
	SH09-11	124,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.252.850.600
			2.601,00						43.778.877.950
	SH10-01	128,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m	17.110.000	1,1	1,0	1,00	18.821.000	2.409.088.000
	SH10-02	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-03	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-04	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-05	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-06	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-07	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-08	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-09	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-10	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	1.984.760.000
	SH10-11	126,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,1	1,0	1,05	19.762.050	2.490.018.300
	SH10-12	131,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.380.027.650
SH10-13	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000	
SH10-14	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000	
SH10-15	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000	
SH10-16	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000	
SH10-17	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000	
SH10-18	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000	
SH10-19	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000	



Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 m ² đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
SH11	SH10-20	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000
	SH10-21	116,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.824.680.000
	SH10-22	128,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.214.784.000
		584,00							10.327.932.615
	SH11-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m, bên cạnh và trước mặt đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,103	19.076.558	3.090.402.315
	SH11-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.147.145.000
	SH11-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.147.145.000
	SH11-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.943.240.300
		1.554,00							26.030.917.000
	SH12-01	140,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.515.170.000
	SH12-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH12-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
SH12-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	
SH12-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	
SH12-06	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m	17.110.000	1,1	1,0	1,00	18.821.000	2.954.897.000	
SH12-07	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.716.571.000	
SH12-08	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
SH12-09	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
SH12-10	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
SH12-11	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
SH12-12	140,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp khuôn viên cây xanh, thửa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,05	14.864.850	2.081.079.000	

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTMM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
SH13		584,00							9.695.972.000
	SH13-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
	SH13-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH13-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH13-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		583,00							9.819.688.450
SH14	SH14-01	160,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.768.480.000
	SH14-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH14-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH14-04	163,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m, đối diện TTMM	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.961.408.450
		5.048,00							85.515.453.400
SH15	SH15-01	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m,	17.110.000	1,1	1,0	1,00	18.821.000	2.954.897.000
	SH15-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-07	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-08	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-09	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-10	140,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.515.170.000
	SH15-11	144,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.587.032.000
SH15-12	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	
SH15-13	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	
SH15-14	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	
SH15-15	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mật đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô đâm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
	SH15-16	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-17	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH15-18	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000
	SH15-19	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000
	SH15-20	172,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,1	1,0	1,05	19.762.050	3.399.072.600
	SH15-21	172,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	3.124.921.800
	SH15-22	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-23	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-24	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-25	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, thừa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,00	14.157.000	1.698.840.000
	SH15-26	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-27	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-28	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-29	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-30	135,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.229.727.500
	SH15-31	131,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng, đối diện	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	2.163.661.500

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 m ² đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hương cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
			TTTM						
	SH15-32	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-33	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-34	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện TTTM	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH15-35	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, thừa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,00	14.157.000	1.698.840.000
	SH15-36	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH15-37	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH15-38	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH15-39	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH15-40	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.716.571.000
		584,00							9.836.126.300
	SH16-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.943.240.300
	SH16-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH16-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH16-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		584,00							9.695.972.000
	SH17-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
	SH17-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH17-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH17-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		584,00							9.695.972.000
	SH18-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
	SH18-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH18-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH18-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
		584,00							9.836.126.300
SH19	SH19-01	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 11,5m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.803.086.000
	SH19-02	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH19-03	130,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	2.044.900.000
	SH19-04	162,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.943.240.300
		5.908,00						99.049.303.250	
SH20	SH20-01	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,1	1,0	1,05	19.762.050	3.102.641.850
	SH20-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000
	SH20-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000
	SH20-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000
	SH20-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000
	SH20-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-07	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-08	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-09	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-10	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-11	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-12	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m, bên cạnh giáp mặt thoáng	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000
	SH20-13	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m,	17.110.000	1,0	1,0	1,05	17.965.500	2.155.860.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mật đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TT, TM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
			bên cạnh giáp mặt thoáng						
	SH20-14	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-15	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-16	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-17	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-18	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-19	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-20	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-21	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-22	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-23	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH20-24	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 13,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,1	1,0	1,05	19.762.050	3.102.641.850
	SH20-25	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 13,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.852.399.550
	SH20-26	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-27	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-28	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-29	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-30	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, thừa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,00	14.157.000	1.698.840.000
	SH20-31	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-32	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-33	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-34	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-35	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000
	SH20-36	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH20-37	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.981.980.000
	SH20-38	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000

11/01/2018

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô đâm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)	
SH21	SH20-39	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-40	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-41	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-42	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-43	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, thừa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,00	14.157.000	1.698.840.000	
	SH20-44	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-45	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-46	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-47	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.887.600.000	
	SH20-48	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 13,5m	16.600.000	1,1	1,0	1,00	18.260.000	2.866.820.000	
			2.970,00						49.445.442.850	
		SH21-01	128,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.986.560.000
		SH21-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
		SH21-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
		SH21-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
		SH21-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH21-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000	
	SH21-07	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000	
	SH21-08	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000	
	SH21-09	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000	
	SH21-10	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000	
	SH21-11	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000	
	SH21-12	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 11,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	3.010.161.000	
	SH21-13	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m và đường 15,5m, bên cạnh đối diện khuôn viên cây xanh	17.110.000	1,1	1,0	1,05	19.762.050	3.102.641.850	
	SH21-14	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	
	SH21-15	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	
	SH21-16	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000	

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đăm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTMM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
	SH21-17	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH21-18	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH21-19	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH21-20	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH21-21	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH21-22	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH21-23	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.053.200.000
	SH21-24	128,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 18m	17.110.000	1,0	1,0	1,00	17.110.000	2.190.080.000
		5.898,00							98.392.263.600
	SH22-01	152,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 15,5m, bên cạnh và trước mặt đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,103	20.131.650	3.060.010.800
	SH22-02	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-03	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-04	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-05	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-06	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-07	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-08	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-09	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-10	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-11	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-12	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-13	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-14	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-15	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-16	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-17	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-18	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m,	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mật đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/dâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTMM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
			đôi diện khuôn viên cây xanh						
	SH22-19	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đôi diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-20	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đôi diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-21	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đôi diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-22	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đôi diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	2.091.600.000
	SH22-23	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.992.000.000
	SH22-24	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 15,5m, bên cạnh đôi diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	3.010.161.000
	SH22-25	157,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 11,5m, bên cạnh đôi diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	3.010.161.000
	SH22-26	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-27	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-28	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-29	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-30	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-31	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-32	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-33	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-34	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-35	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-36	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	15.520.000	1,0	1,0	1,05	16.296.000	1.955.520.000
	SH22-37	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m, bên cạnh giáp mặt thoáng	15.520.000	1,0	1,0	1,05	16.296.000	1.955.520.000
	SH22-38	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-39	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-40	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 m ² đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đăm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
Lô	SH22-41	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-42	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-43	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.862.400.000
	SH22-44	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.520.000	1,0	1,0	1,05	16.296.000	1.955.520.000
	SH22-45	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.520.000	1,0	1,0	1,05	16.296.000	1.955.520.000
	SH22-46	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.520.000	1,0	1,0	1,05	16.296.000	1.955.520.000
	SH22-47	120,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.520.000	1,0	1,0	1,05	16.296.000	1.955.520.000
	SH22-48	152,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 11,5m, bên cạnh và trước mặt đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,103	20.131.650	3.060.010.800
	II	Nhà liên kế	18.062,00						291.654.994.960
		1.677,00						27.784.562.000	
Lô	LK01-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK01-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK01-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK01-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK01-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK01-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK01-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK01-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK01-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000



Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)	
LK02	LK01-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK01-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK01-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK01-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK01-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK01-15	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK01-16	176,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	2.977.568.000	
	LK01-17	106,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.630.280.000	
	LK01-18	122,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.876.360.000	
	LK01-19	148,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 12m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	2.837.604.000	
			2.026,00						31.842.046.000	
		LK02-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK02-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK02-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK02-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK02-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK02-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK02-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK02-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK02-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-15	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-16	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-17	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-18	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-19	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)	
LK03	LK02-20	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK02-21	167,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	2.825.306.000	
	LK02-22	112,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.722.560.000	
	LK02-23	107,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.645.660.000	
	LK02-24	140,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	2.368.520.000	
			2.130,00						33.424.116.000	
		LK03-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-15	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-16	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-17	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
		LK03-18	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK03-19	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK03-20	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK03-21	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK03-22	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000	
	LK03-23	147,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	2.486.946.000	
	LK03-24	100,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.538.000.000	

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 m ² đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
	LK03-25	98,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.507.240.000
	LK03-26	135,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	2.283.930.000
		2.270,00							35.784.267.000
	LK04-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK04-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-15	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-16	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-17	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, thừa đất đường đâm	15.730.000	1,0	0,9	1,00	14.157.000	1.061.775.000
	LK04-18	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-19	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-20	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-21	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-22	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-23	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK04-24	158,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 12m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	2.733.874.000
	LK04-25	99,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.522.620.000
	LK04-26	122,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.876.360.000
	LK04-27	166,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	2.808.388.000

LK04

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTMM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
		1.803,00	12m và đường 11,5m						29.503.654.470
	LK05-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.238.737.500
	LK05-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.238.737.500
	LK05-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.238.737.500
	LK05-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.238.737.500
	LK05-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.730.000	1,0	1,0	1,05	16.516.500	1.238.737.500
	LK05-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK05-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK05-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK05-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK05-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-15	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-16	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-17	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK05-18	186,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,1	1,0	1,103	18.652.095	3.469.289.670
	LK05-19	110,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,05	16.149.000	1.776.390.000
	LK05-20	90,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,05	16.149.000	1.453.410.000
	LK05-21	142,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 12m, view nhìn ra sông	15.730.000	1,1	1,0	1,05	18.168.150	2.579.877.300

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
		1.280,00	Lô						21.519.253.935
LK06	LK06-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK06-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK06-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK06-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK06-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK06-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK06-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK06-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK06-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
LK06-10	190,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.730.000	1,1	1,0	1,103	19.076.558	3.624.545.925	
LK06-11	119,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,103	16.956.450	2.017.817.550	
LK06-12	108,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,103	16.956.450	1.831.296.600	
LK06-13	188,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,1	1,0	1,103	18.652.095	3.506.593.860	
		689,00							11.371.274.500
LK07	LK07-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m	15.730.000	1,0	1,0	1,00	15.730.000	1.179.750.000
	LK07-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m, đối diện TTTM	15.520.000	1,0	1,0	1,05	16.296.000	1.222.200.000
	LK07-03	135,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m, đối diện TTTM	15.380.000	1,1	1,0	1,05	17.763.900	2.398.126.500
	LK07-04	104,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.599.520.000
	LK07-05	114,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.753.320.000
	LK07-06	186,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 12m	15.730.000	1,1	1,0	1,00	17.303.000	3.218.358.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô đâm/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
		1.640,00							26.886.589.600
LK08	LK08-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.245.000.000
	LK08-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.245.000.000
	LK08-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.245.000.000
	LK08-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.245.000.000
	LK08-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.245.000.000
	LK08-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.245.000.000
	LK08-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m	16.600.000	1,0	1,0	1,00	16.600.000	1.245.000.000
	LK08-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK08-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK08-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK08-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK08-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK08-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK08-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK08-15	88,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.365.760.000
LK08-16	124,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,1	1,0	1,05	17.763.900	2.202.723.600	
LK08-17	85,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,05	16.149.000	1.372.665.000	
LK08-18	80,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,05	16.149.000	1.291.920.000	
LK08-19	97,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,05	16.149.000	1.566.453.000	
LK08-20	116,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 12m, view nhìn ra sông Lô	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	2.224.068.000	
		1.702,00							27.544.788.345
LK09	LK09-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000

11/11/2024 10:10

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/dâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
	LK09-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-15	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-16	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK09-17	115,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,1	1,0	1,103	18.652.095	2.144.990.925
	LK09-18	85,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,103	16.956.450	1.441.298.250
	LK09-19	87,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,103	16.956.450	1.475.211.150
	LK09-20	89,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,0	1,0	1,103	16.956.450	1.509.124.050
	LK09-21	126,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,1	1,0	1,103	18.652.095	2.350.163.970
		1.553,00							24.645.179.110
LK10	LK10-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
LK10	LK10-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-11	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-12	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-13	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-14	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK10-15	105,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	1.776.390.000
	LK10-16	82,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.261.160.000
	LK10-17	87,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.338.060.000
	LK10-18	91,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.399.580.000
	LK10-19	138,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.380.000	1,1	1,0	1,103	18.652.095	2.573.989.110
			1.292,00						21.349.264.000
LK11	LK11-01	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK11-02	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK11-03	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK11-04	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK11-05	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 11,5m	15.520.000	1,0	1,0	1,00	15.520.000	1.164.000.000
	LK11-06	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK11-07	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK11-08	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK11-09	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000
	LK11-10	75,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,0	1,0	1,05	17.430.000	1.307.250.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 m ² đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường/ lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
Lô	LK11-11	112,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m và đường 12m, đối diện khuôn viên cây xanh	16.600.000	1,1	1,0	1,05	19.173.000	2.147.376.000
	LK11-12	87,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.338.060.000
	LK11-13	93,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.430.340.000
	LK11-14	99,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m	15.380.000	1,0	1,0	1,00	15.380.000	1.522.620.000
	LK11-15	151,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m và đường 11,5m	15.380.000	1,1	1,0	1,00	16.918.000	2.554.618.000
III	Biệt thự	11.625,00							186.422.384.243
		5.977,00							93.857.124.900
BT01	BT01-01	407,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	6.457.258.500
	BT01-02	305,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.838.977.500
	BT01-03	306,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.854.843.000
	BT01-04	316,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.013.498.000
	BT01-05	320,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.076.960.000
	BT01-06	311,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.934.170.500
	BT01-07	306,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.854.843.000
	BT01-08	300,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.759.650.000
	BT01-09	301,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.775.515.500
	BT01-10	303,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh, thừa đất đường đâm	15.110.000	1,0	0,9	1,05	14.278.950	4.326.521.850
	BT01-11	323,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.124.556.500

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)	
BT02	BT01-12	326,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.172.153.000	
	BT01-13	320,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.076.960.000	
	BT01-14	309,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh, thừa đất đường đâm	15.110.000	1,0	0,9	1,05	14.278.950	4.412.195.550	
	BT01-15	309,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.902.439.500	
	BT01-16	312,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.950.036.000	
	BT01-17	315,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.997.632.500	
	BT01-18	306,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.854.843.000	
	BT01-19	282,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đằng sau giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.474.071.000	
		1.368,00							24.352.964.843	
	BT02-1	349,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.510.000	1,1	1,0	1,103	18.809.753	6.564.603.623	
	BT02-2	316,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.110.000	1,0	1,0	1,103	16.658.775	5.264.172.900	
	BT02-3	325,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.110.000	1,0	1,0	1,103	16.658.775	5.414.101.875	
	BT02-4	378,00	Lô góc, tiếp giáp đường quy hoạch rộng 13,5m và đường 12m, đối diện khuôn viên cây xanh, view nhìn ra sông Lô	15.510.000	1,1	1,0	1,103	18.809.753	7.110.086.445	
		1.323,00							20.482.360.500	
	BT03	BT03-01	320,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh, thừa đất	15.110.000	1,0	0,9	1,05	14.278.950	4.569.264.000

Lô	Ô đất	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Vị trí	Đơn giá đất 1 mặt đường (đồng/m ²)	Hệ số ô 2 mặt đường	Hệ số lô đường đâm/lô giáp nghĩa trang	Hệ số lô hướng cây xanh, TTM, mặt thoáng	Giá đất sau điều chỉnh (đồng/m ²)	Doanh thu đất (đồng)
BT03	BT03-02	323,00	đường đâm Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.124.556.500
	BT03-03	338,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.362.539.000
	BT03-04	342,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	5.426.001.000
		1.457,00							22.655.934.000
	BT04-01	291,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.616.860.500
BT04	BT04-02	290,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh, thừa đất đường đâm	15.110.000	1,0	0,9	1,05	14.278.950	4.140.895.500
	BT04-03	290,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.600.995.000
	BT04-04	290,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.600.995.000
	BT04-05	296,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 12m, giáp khuôn viên cây xanh	15.110.000	1,0	1,0	1,05	15.865.500	4.696.188.000
		1.500,00							25.074.000.000
BT05	BT05-01	300,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, xung quanh giáp khuôn viên cây xanh	15.920.000	1,0	1,0	1,05	16.716.000	5.014.800.000
	BT05-02	300,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, xung quanh giáp khuôn viên cây xanh	15.920.000	1,0	1,0	1,05	16.716.000	5.014.800.000
	BT05-03	300,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, xung quanh giáp khuôn viên cây xanh	15.920.000	1,0	1,0	1,05	16.716.000	5.014.800.000
	BT05-04	300,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, xung quanh giáp khuôn viên cây xanh	15.920.000	1,0	1,0	1,05	16.716.000	5.014.800.000
	BT05-05	300,00	Tiếp giáp đường quy hoạch rộng 15,5m, xung quanh giáp khuôn viên cây xanh	15.920.000	1,0	1,0	1,05	16.716.000	5.014.800.000
	TỔNG CỘNG	73.604,00							1.211.625.292.318

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa quy về thời điểm hiện tại là: **1.211.625.292.318 đồng**

b. Mức độ biến động giá chuyển nhượng

Căn cứ điểm a, b, d khoản 2, điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm a, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định về giá đất:

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

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá 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;

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.”

Chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang: từ năm 2021- 2023:

Năm	2021	2022	2023	Bình quân 3 năm
Chỉ số nhóm nhà ở VLXD	100,77%	100,85%	103,18%	101,59%

Mức độ biến động giá là **1,59%/năm**.

*** Tỷ lệ chiết khấu:**

Căn cứ khoản 5, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: *“r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”*.

Căn cứ theo các văn bản của Các Ngân hàng TMCP trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang cung cấp, tỷ lệ chiết khấu được xác định như sau:

TT	NGÂN HÀNG	Lãi suất Quý III/2023	Lãi suất Quý IV/2023	Lãi suất Quý I/2024	Lãi suất Quý II/2024	Bình quân
1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Tuyên Quang	14,00%	14,00%	14,0%	14,00%	14,00%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tuyên Quang	11,50%	11,00%	11,00%	11,00%	11,13%
3	Ngân hàng Nông nghiệp và PT	10,32%	10,00%	9,5%	9,50%	9,83%

	Nông thôn - Chi nhánh Tuyên Quang					
4	Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Tuyên Quang	9,10%	8,50%	8,3%	8,20%	8,53%
	Bình quân					10,87%

Theo đó, TPV sử dụng mức tỷ suất chiết khấu là **10,87%** để phục vụ công tác định giá đất.

*** Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:**

Căn cứ điểm đ khoản 3, Điều 6 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ: “*Đối với thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính chi phí phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định*”.

Căn cứ Quyết định số 238/QĐ-UBND ngày 17/05/2021 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư:

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:
- + Từ Quý III/2021 đến Quý II/2022: Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư, thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, thiết kế bản vẽ thi công và thực hiện các thủ tục khởi công công trình.

- + Từ Quý III/2022 đến hết Quý IV/2025: Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật; nhà ở xây thô và hoàn thiện mặt tiền.

Như vậy, theo chấp thuận chủ trương thời gian xây dựng là 3 năm.

Căn cứ điểm đ, khoản 2, điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất:

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

Trong thời gian Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy thì tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất đối với từng dự án để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.

Đối với thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng, kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ vào tiến độ đã được xác định trong chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư để ước tính doanh thu phát triển của dự án. Trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu

thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương cho các nhóm dự án cùng mục đích sử dụng đất chính hoặc từng dự án cụ thể để áp dụng hoặc tổ chức thực hiện định giá đất căn cứ số liệu thực tế của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá đề xuất để Hội đồng thẩm định giá đất xem xét, quyết định.”

Tính đến thời điểm xây dựng phương án giá đất, UBND tỉnh Tuyên Quang chưa quy định thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng, tỷ lệ lấp đầy mà mới chỉ có dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được trình tại Tờ trình số 25/TTr-STNMT ngày 08/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã được các Sở, ban, ngành tham gia ý kiến:

“2. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng, thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng xác định theo chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư. Trường hợp trong các văn bản về dự án đầu tư chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư không đầy đủ các thông tin về thời điểm bắt đầu bán hàng, thời gian bán hàng và tỷ lệ bán hàng thì được xác định như sau:

a) Đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở

Quy mô dự án/khu đất	Thời gian xây dựng (năm)	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)		Thời điểm bắt đầu bán hàng	Thời gian bán hàng (năm)	Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm)
		Hạ tầng kỹ thuật	Nhà xây thô			
Dưới 10ha	2	100	60-40	Từ cuối tháng thứ 12 kể từ ngày giao đất, cho thuê đất	2	60-40
Từ 10ha đến dưới 30ha	3	70-30	40-30-30		3	40-30-30
Từ 30ha trở lên	4	40-30-30	30-30-40		3	40-40-20

Trên địa bàn thành phố Tuyên Quang chỉ có 1 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất khu đất cần định giá là khu đô thị Danko, tuy nhiên quy mô dự án lớn gấp 2 lần diện tích của khu đất cần định giá và tính đến thời điểm xây dựng phương án giá đất dự án chưa hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Đơn vị tư vấn tham khảo Quyết định về một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại một số tỉnh lân cận có cùng quy mô diện tích từ 20-50ha như sau:

STT	Tỉnh/Thành phố	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng HTKT	Tiến độ xây dựng nhà xây thô	Thời gian bán hàng	Tiến độ bán hàng
1	Điện Biên	4 năm	25-25-25-25	25-25-25-25	5 năm	0-20-20-20-20-20
2	Phú Thọ	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	5 năm	0-20-20-20-20-20
3	Lào Cai	4 năm	100	10-30-30-30	5 năm	0-10-25-25-25-15
4	Ninh Bình	3 năm	50-50	30-30-40	4 năm	0-25-25-25-25
5	Thái Nguyên	4 năm	40-30-30	30-30-20-20	4 năm	0-30-30-20-20

6	Cao Bằng	5 năm	25-25-25-25	20-20-20-20-20	5 năm	0-20-20-20-20-20
7	Hà Nội	4 năm	25-25-25-25		3 năm	0-35-35-30

Đối với các dự án có quy mô từ 20-50ha, các tỉnh thường quy định thời gian bán hàng từ 04 đến 05 năm, riêng Thủ đô Hà Nội, thời gian bán hàng là 03 năm.

Để đảm bảo nguyên tắc tốt nhất, hiệu quả nhất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được trình tại Tờ trình số 25/TTr-STNMT ngày 08/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã được các Sở, ban, ngành tham gia ý kiến. Cụ thể như sau:

Dự án có diện tích 215.925,00m² (21,59ha) nên thời gian xây dựng trong 3 năm.

Tỷ lệ xây dựng HTKT: 70% - 30%;

Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô: 40% - 30% - 30%;

- Thời gian bán hàng 3 năm bắt đầu từ năm thứ 2;

- Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm): 40%-30%-30%.

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy về hiện tại là: 928.032.771.395 đồng.

Năm thứ	Doanh thu	Tiến độ bán hàng	Mức độ biến động giá	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu quy về hiện tại
1	-	0%	100,00%	0,9020	-
2	484.650.116.927	40%	101,59%	0,8135	400.544.882.230
3	363.487.587.695	30%	103,21%	0,7338	275.263.966.260
4	363.487.587.695	30%	104,85%	0,6618	252.223.922.904
Tổng	1.211.625.292.318	100%			928.032.771.395

9.1.2. Doanh thu từ bán nhà xây thô

a. Đơn giá xây thô:

Căn cứ khoản 4 Điều 6 Nghị định số 71/NĐ-CP được sửa đổi bởi Điểm c Khoản 4 Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP:

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

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

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

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định 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.”

Tại thời điểm định giá, Dự án chưa có Dự toán xây dựng công trình nhà ở 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. Do đó, đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng suất vốn đầu tư do bộ xây dựng công bố để xác định đơn giá nhà xây thô.

Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/08/2024 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023 ban hành ngày 22/08/2024 sau thời điểm giao đất nên áp dụng suất vốn theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 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 2022.

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 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 2022 có công bố suất vốn đầu tư xây dựng nhà ở liền kề, biệt thự:

Nhà từ 4 đến 5 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, không có tầng hầm	Đơn giá
Diện tích xây dựng dưới 50m ²	8.708.000
Diện tích xây dựng từ 50 - dưới 70m ²	8.109.000
Diện tích xây dựng từ 70 - dưới 90m ²	7.452.000
Diện tích xây dựng từ 90 - dưới 140m ²	7.281.000
Diện tích xây dựng từ 140 - dưới 180m ²	7.070.000
Diện tích xây dựng từ 180m ² trở lên	6.752.000
Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT; tường bao xây gạch; sàn, mái BTCT đổ tại chỗ, có 1 tầng hầm	10.802.000

Theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023 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 2022, tỷ trọng phần xây dựng thô công trình nhà ở như sau:

“e. Tỷ trọng của các phần chi phí trong suất vốn đầu tư công trình xây dựng nhà ở:

+ Tỷ trọng chi phí phần móng công trình: 15 - 30%

+ Tỷ trọng chi phí phần kết cấu thân công trình: 30 - 40%

+ Tỷ trọng chi phí phần kiến trúc, hoàn thiện, hệ thống kỹ thuật trong CT: 55 - 30%”

Do đó, Tổ định giá ước tính tỷ trọng phần xây dựng thô công trình nhà ở như sau:

+ Tỷ trọng chi phí phần móng công trình là: 20%;

+ Tỷ trọng chi phí phần kết cấu thân công trình là: 35%;

Tỷ trọng phần xây dựng thô công trình nhà ở liền kề là: 20% + 35% = 55%.

b. Xác định chỉ số giá:

Căn cứ Thông tư số 14/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chỉ số giá xây dựng.

Căn cứ thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây Dựng về việc hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

Căn cứ Quyết định số 287/QĐ-SXD ngày 29/12/2022 của Sở xây dựng tỉnh Tuyên Quang Về việc công bố Chỉ số giá xây dựng quý IV năm 2022 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Quyết định số 137/QĐ-SXD ngày 16/07/2024 của Sở xây dựng tỉnh Tuyên Quang Về việc công bố Chỉ số giá xây dựng quý II năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/05/2023, ta có Suất vốn đầu tư được tính toán tại mặt bằng QIV/2022. Do vậy, Tổ định giá xác định chỉ số giá QII/2024 so với quý IV/2022 (Quý IV/2022=100%):

TT	DANH MỤC	Quý IV/2022 (Năm 2020 = 100)	Quý II/2024 (Năm 2020 = 100)	Quý II/2024 so với Quý IV/2022
1	Công trình nhà ở	105,28%	109,98%	104,46%

- Đơn giá xây nhà liền kề xây thô = Suất vốn đầu tư IV/2022 x hệ số khu vực x Tỷ trọng phần xây thô x Chỉ số giá QII/2024 (Quý IV/2022= 100%) (chưa bao gồm VAT):

- + Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 70m² đến dưới 90m²: 3.693.830 đồng/m²;
- + Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 90m² đến dưới 140m²: 3.609.068 đồng/m²;
- + Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, có 1 tầng hầm: 5.354.368 đồng/m²;

c. Xác định giá bán nhà xây thô:

Khi thực hiện xây dựng nhà xây thô để bán, ngoài chi phí nêu trên, còn có thêm Chi phí bán hàng và lợi nhuận nhà đầu tư.

Đơn vị tư vấn tham khảo Quyết định về một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại một số tỉnh lân cận. Tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn như sau:

STT	Tỉnh/ Thành Phố	Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Hà Giang	1%	15% - 20%
2	Điện Biên	1%	14%
3	Phú Thọ	1%	14%
4	Lào Cai	1% đến 5%	14%
5	Ninh Bình	1%	15%
6	Bắc Ninh	1%	14%
7	Thái Nguyên	1%	15%
8	Cao Bằng	1%	15%
9	Hà Nội	0,5%	14%

Các tỉnh quy định tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng từ 0,5% - 1%, riêng Thủ đô Hà Nội là 0,5%, các tỉnh khác là 1%. Tỷ lệ chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư các tỉnh quy định từ 14% đến 20%.

Để đảm bảo nguyên tắc tốt nhất, hiệu quả nhất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được trình tại Tờ trình số 25/TTr-STNMT ngày 08/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã được các Sở, ban, ngành tham gia ý kiến.

Theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

- “4. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 1% doanh thu trước thuế của dự án.
- 5. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành cho dịch vụ lưu trú bằng 35% doanh thu dịch vụ lưu trú hàng năm

b) Đối với loại hình kinh doanh bãi để xe: Chi phí quản lý vận hành bằng 5% doanh thu hàng năm

c) Đối với loại hình cho thuê nhà xưởng, văn phòng, sàn thương mại dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu hàng năm

d) Đối với các dự án khác mang tính chất đặc thù ngành, nghề: Chi phí quản lý vận hành do tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính để đề xuất nhưng không vượt quá 50% doanh thu hàng năm. Trường hợp vượt quá 50% hoặc không thu thập được thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính thì xác định bằng 50% doanh thu hàng năm.

6. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn (gồm chi phí lãi vay) trong thời gian thực hiện dự án tối đa bằng 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án.”

Hệ số quy đổi dòng chi phí đầu tư của dự án (năm 1: 40%, năm 2: 30%, năm 3: 30%):

$$\frac{40\%}{(1+10,87\%)^1} + \frac{30\%}{(1+10,87\%)^2} + \frac{30\%}{(1+10,87\%)^3} = 0,8250$$

- Hệ số quy đổi dòng doanh thu của dự án (Năm 1: 0%, năm 2: 40%, năm 3: 30%, năm 4: 30%):

$$\frac{0\% \times 100\%}{(1+10,87\%)^1} + \frac{40\% \times 101,59\%}{(1+10,87\%)^2} + \frac{30\% \times 103,21\%}{(1+10,87\%)^3} + \frac{30\% \times 104,85\%}{(1+10,87\%)^4} = 0,7659$$

- Tỷ lệ chênh lệch do phân kỳ giữa chi phí và doanh thu của dự án là:

$$\frac{\text{Hệ số quy đổi dòng chi phí đầu tư}}{\text{Hệ số quy đổi dòng doanh thu}} = \frac{0,8250}{0,7659} = 1,0771$$

Đơn giá bán nhà xây thô bao gồm chi phí bán hàng, lợi nhuận (chưa bao gồm VAT):

+ Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 70m² đến dưới 90m² là:

$$[3.693.830 \times (1 + 14\%)] / (1 - (1\% + 1\% \times 14\%)) \times 1,0771 = 4.587.803 \text{ đồng/m}^2.$$

+ Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 90m² đến dưới 140m² là:

$$[3.609.068 \times (1 + 14\%)] / (1 - (1\% + 1\% \times 14\%)) \times 1,0771 = 4.482.527 \text{ đồng/m}^2.$$

+ Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, có 1 tầng hầm là:

$$[5.354.368 \times (1 + 14\%)] / (1 - (1\% + 1\% \times 14\%)) \times 1,0771 = 6.650.222 \text{ đồng/m}^2.$$

d. Tổng doanh thu bán nhà xây thô

Căn cứ Quyết định số 288/QĐ-UBND ngày 22/7/2020 của UBND tỉnh Tuyên Quang về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái và dịch vụ thương mại Tỉnh Húc, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (Khu 1 – thuộc xã An Tường, thành phố Tuyên Quang):

“Nhà ở: Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình khu shophouse, biệt thự và khu nhà ở xã hội chia lô tại các vị trí làm điểm nhấn cảnh quan của khu đô thị bao gồm các lô: SH01, SH06, SH08, SH10, SH12, SH15, SH20, SH21, BT01, BT02, BT03, BT04, XH02”.

Căn cứ Thông báo số 19/TB-SXD ngày 15/02/2024 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang và Công văn số 713/2025/CV-VIDEC ngày 18/12/2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECA v/v Cung cấp số liệu phục vụ thẩm định giá đất tại

dự án An Tường Riverside, Diện tích xây dựng các ô đất xây thô, hoàn thiện mặt tiền tại dự án như sau:

Lô	Ô đất	Số ô	Diện tích ô đất (m ²)	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Tầng cao	Mật độ (%)	Mẫu nhà	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng
I	Shophouse	343		43.917,00				20.734,38	106.545,07
		48		5.909,00		77,78%		4.596,00	23.131,92
SH01	SH1-01	1	156,00	156,00	5	59,62%	M1SH	93,00	468,07
	SH1-02	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-03	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-04	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-05	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-06	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-07	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-08	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-09	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-10	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-11	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-12	1	122,00	122,00	5	78,69%	M3SH	96,00	483,17
	SH1-13	1	122,00	122,00	5	78,69%	M3SH	96,00	483,17
	SH1-14	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-15	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-16	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-17	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-18	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-19	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-20	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-21	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-22	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-23	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-24	1	155,00	155,00	5	60,00%	M1SH	93,00	468,07
	SH1-25	1	155,00	155,00	5	60,00%	M1SH	93,00	468,07
	SH1-26	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-27	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-28	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-29	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-30	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-31	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-32	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-33	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-34	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-35	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-36	1	122,00	122,00	5	78,69%	M3SH	96,00	483,17
	SH1-37	1	122,00	122,00	5	78,69%	M3SH	96,00	483,17
	SH1-38	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-39	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-40	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-41	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-42	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-43	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-44	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-45	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-46	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-47	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH1-48	1	155,00	155,00	5	60,00%	M1SH	93,00	468,07
		14		2.003,00		74,83%		1.498,80	7.549,68
SH06	SH06-01	1	169,00	169,00	5	64,50%	M20SH	109,00	549,05
	SH06-02	1	142,00	142,00	5	79,15%	M11SH	112,40	566,18
	SH06-03	1	145,00	145,00	5	77,52%	M11SH	112,40	566,18
	SH06-04	1	147,00	147,00	5	76,46%	M11SH	112,40	566,18
	SH06-05	1	146,00	146,00	5	76,99%	M11SH	112,40	566,18
	SH06-06	1	147,00	147,00	5	76,46%	M11SH	112,40	566,18
	SH06-07	1	145,00	145,00	5	77,52%	M13SH	112,40	566,18
	SH06-08	1	141,00	141,00	5	71,70%	M12SH	101,10	509,26
	SH06-09	1	138,00	138,00	5	73,26%	M10SH	101,10	509,26
	SH06-10	1	135,00	135,00	5	74,89%	M10SH	101,10	509,26
	SH06-11	1	133,00	133,00	5	76,02%	M10SH	101,10	509,26

Lô	Ô đất	Số ô	Diện tích ô đất (m ²)	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Tầng cao	Mật độ (%)	Mẫu nhà	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng
	SH06-12	1	131,00	131,00	5	77,18%	M10SH	101,10	509,26
	SH06-13	1	130,00	130,00	5	77,77%	M10SH	101,10	509,26
	SH06-14	1	154,00	154,00	5	70,65%	M20SH	108,80	548,04
		10		1.163,00		66,52%		773,62	4.506,02
SH08	SH08-01	1	117,00	117,00	5	69,23%	M15SH	81,00	471,79
	SH08-02	1	115,00	115,00	5	65,22%	M9SH	75,00	436,84
	SH08-03	1	114,00	114,00	5	65,79%	M9SH	75,00	436,84
	SH08-04	1	113,00	113,00	5	66,37%	M9SH	75,00	436,84
	SH08-05	1	135,00	135,00	5	59,87%	M21SH	80,82	470,74
	SH08-06	1	132,00	132,00	5	61,21%	M21SH	80,80	470,63
	SH08-07	1	109,00	109,00	5	68,81%	M8SH	75,00	436,84
	SH08-08	1	109,00	109,00	5	68,81%	M8SH	75,00	436,84
	SH08-09	1	109,00	109,00	5	68,81%	M8SH	75,00	436,84
	SH08-10	1	110,00	110,00	5	73,64%	M14SH	81,00	471,79
		22		2.601,00		78,83%		2.050,40	10.326,56
SH10	SH10-01	1	128,00	128,00	5	75,78%	M21SH	97,00	488,53
	SH10-02	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-03	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-04	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-05	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-06	1	116,00	116,00	5	80,00%	M5SH	92,80	467,37
	SH10-07	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-08	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-09	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-10	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-11	1	126,00	126,00	5	73,81%	M1SH	93,00	468,38
	SH10-12	1	131,00	131,00	5	70,99%	M1SH	93,00	468,38
	SH10-13	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-14	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-15	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-16	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-17	1	116,00	116,00	5	80,00%	M5SH	92,80	467,37
	SH10-18	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-19	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-20	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-21	1	116,00	116,00	5	80,00%	M4SH	92,80	467,37
	SH10-22	1	128,00	128,00	5	75,78%	M21SH	97,00	488,53
		12		1.554,00		75,80%		1.178,00	5.934,24
SH12	SH12-01	1	140,00	140,00	5	80,00%	M7SH	112,00	564,21
	SH12-02	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-03	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-04	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-05	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-06	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	468,49
	SH12-07	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	468,49
	SH12-08	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-09	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-10	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-11	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,61
	SH12-12	1	140,00	140,00	5	80,00%	M7SH	112,00	564,21
		40		5.048,00		77,59%		3.916,76	19.925,53
SH15	SH15-01	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	473,11
	SH15-02	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-03	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-04	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-05	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-06	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-07	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-08	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-09	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-10	1	140,00	140,00	5	80,71%	M19SH	113,00	574,86
	SH15-11	1	144,00	144,00	5	80,56%	M16SH	116,00	590,12
	SH15-12	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-13	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-14	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38

Lô	Ô đất	Số ô	Diện tích ô đất (m ²)	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Tầng cao	Mật độ (%)	Mẫu nhà	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng
	SH15-15	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-16	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-17	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-18	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-19	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-20	1	172,00	172,00	5	63,37%	M20SH	109,00	554,51
	SH15-21	1	172,00	172,00	5	63,37%	M20SH	109,00	554,51
	SH15-22	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-23	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-24	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-25	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-26	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-27	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-28	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-29	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-30	1	135,00	135,00	5	79,53%	M17SH	107,36	546,17
	SH15-31	1	131,00	131,00	5	79,69%	M18SH	104,40	531,11
	SH15-32	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-33	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-34	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-35	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-36	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-37	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-38	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-39	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	488,38
	SH15-40	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	473,11
		48		5.908,00		77,79%		4.596,00	23.131,92
SH20	SH20-01	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	468,07
	SH20-02	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-03	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-04	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-05	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-06	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-07	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-08	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-09	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-10	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-11	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-12	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-13	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-14	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-15	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-16	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-17	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-18	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-19	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-20	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-21	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-22	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-23	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-24	1	157,00	157,00	5	59,24%	M3SH	93,00	468,07
	SH20-25	1	157,00	157,00	5	59,24%	M3SH	93,00	468,07
	SH20-26	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-27	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-28	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-29	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-30	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-31	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-32	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-33	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-34	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-35	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-36	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-37	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-38	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17

Lô	Ô đất	Số ô	Diện tích ô đất (m ²)	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Tầng cao	Mật độ (%)	Mẫu nhà	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng
	SH20-39	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-40	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-41	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-42	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-43	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-44	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-45	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-46	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-47	1	120,00	120,00	5	80,00%	M2SH	96,00	483,17
	SH20-48	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	468,07
		24		2.970,00		71,54%		2.124,80	12.039,20
SH21	SH21-01	1	128,00	128,00	5	81,33%	M6SH	104,10	589,83
	SH21-02	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-03	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-04	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-05	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-06	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-07	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-08	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-09	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-10	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-11	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-12	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	526,94
	SH21-13	1	157,00	157,00	5	59,24%	M1SH	93,00	526,94
	SH21-14	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-15	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-16	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-17	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-18	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-19	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-20	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-21	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-22	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-23	1	120,00	120,00	5	72,08%	M2SH	86,50	490,11
	SH21-24	1	128,00	128,00	5	81,80%	M6SH	104,70	593,23
III	Biệt thự	37		11.625,00				3.988,20	15.155,60
BT01		19		5.977,00		39,45%		2.358,10	8.936,00
	BT01-01	1	407,00	407,00	3	30,49%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-02	1	305,00	305,00	3	40,69%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-03	1	306,00	306,00	3	40,56%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-04	1	316,00	316,00	3	39,27%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-05	1	320,00	320,00	3	38,78%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-06	1	311,00	311,00	3	39,90%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-07	1	306,00	306,00	3	40,56%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-08	1	300,00	300,00	3	41,37%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-09	1	301,00	301,00	3	41,23%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-10	1	303,00	303,00	3	40,96%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-11	1	323,00	323,00	3	38,42%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-12	1	326,00	326,00	3	38,07%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-13	1	320,00	320,00	3	38,78%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-14	1	309,00	309,00	3	40,16%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-15	1	309,00	309,00	3	40,16%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-16	1	312,00	312,00	3	39,78%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-17	1	315,00	315,00	3	39,40%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-18	1	306,00	306,00	3	40,56%	M1BT	124,10	470,30
	BT01-19	1	282,00	282,00	3	44,08%	M2BT	124,30	470,60
BT02		4		1.368,00		36,29%		496,40	1.881,20
	BT02-1	1	349,00	349,00	3	35,56%	M1BT	124,10	470,30
	BT02-2	1	316,00	316,00	3	39,27%	M1BT	124,10	470,30
	BT02-3	1	325,00	325,00	3	38,18%	M1BT	124,10	470,30
	BT02-4	1	378,00	378,00	3	32,83%	M1BT	124,10	470,30
BT03		4		1.323,00		38,15%		504,70	1.933,90
	BT03-01	1	320,00	320,00	3	41,38%	M3BT	132,40	523,00
	BT03-02	1	323,00	323,00	3	38,42%	M1BT	124,10	470,30
	BT03-03	1	338,00	338,00	3	36,72%	M1BT	124,10	470,30

Lô	Ô đất	Số ô	Diện tích ô đất (m ²)	Tổng diện tích ô đất (m ²)	Tầng cao	Mật độ (%)	Mẫu nhà	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng
	BT03-04	1	342,00	342,00	3	36,29%	M1BT	124,10	470,30
		5		1.457,00		43,17%		629,00	2.404,50
BT04	BT04-01	1	291,00	291,00	3	45,50%	M3BT	132,40	523,00
	BT04-02	1	290,00	290,00	3	42,79%	M1BT	124,10	470,30
	BT04-03	1	290,00	290,00	3	42,79%	M1BT	124,10	470,30
	BT04-04	1	290,00	290,00	3	42,79%	M1BT	124,10	470,30
	BT04-05	1	296,00	296,00	3	41,99%	M2BT	124,30	470,60
TỔNG CỘNG								24.723	121.701

*** Tổng doanh thu bán nhà xây thô**

Doanh thu từ bán nhà liền kề xây thô được tính như sau:

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá (Đồng/m ²)	Doanh thu (đồng)
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 70m ² đến dưới 90m ²	14.308,27	4.587.803	65.643.518.760
4	Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 90m ² đến dưới 140m ²	92.236,80	4.482.527	413.453.958.325
7	Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, có 1 tầng hầm	15.155,60	6.650.222	100.788.099.473
	Tổng cộng	121.700,67		514.242.057.798

Tổng doanh thu bán nhà xây thô chưa quy về hiện tại là: **514.242.057.798 đồng.**

*** Thời gian bán hàng, tỷ lệ bán hàng:**

Theo phân tích chi tiết tại phần doanh thu bán đất:

Dự án có diện tích 215.925,00m² (21,59ha) nên thời gian xây dựng trong 3 năm,

- Tỷ lệ xây dựng HTKT: 70% - 30%
- Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô: 40% - 30% - 30%
- Thời gian bán hàng 3 năm bắt đầu từ năm thứ 2
- *Tỷ lệ bán hàng (% lần lượt theo từng năm): 40%-30%-30%.*

*** Mức độ biến động giá: 1,59%/năm** (theo phân tích chi tiết tại phần doanh thu bán đất)

*** Tỷ lệ chiết khấu: 10,87%** (theo phân tích chi tiết tại phần doanh thu bán đất)

Doanh thu bán nhà xây thô quy về hiện tại là 393.878.771.838 đồng:

Năm thứ	Doanh thu bán nhà xây thô	Tiến độ bán hàng	Mức độ biến động giá	Tỷ suất chiết khấu	Doanh thu bán nhà xây thô quy về hiện tại
1	-	0%	100,00%	0,9020	-
2	205.696.823.119	40%	101,59%	0,8135	170.000.598.192
3	154.272.617.339	30%	103,21%	0,7338	116.828.452.942
4	154.272.617.339	30%	104,85%	0,6618	107.049.720.704
Tổng	514.242.057.798	100%			393.878.771.838

9.2. Chi phí phát triển của dự án:

Căn cứ khoản 3, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm b Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

Tổng chi phí phát triển của dự án gồm:

"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;

b) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;

c) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh được tính bằng tỷ lệ % nhân với tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản này và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều này.

Căn cứ điểm b, khoản 4, điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 được sửa đổi tại điểm c Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai:

c) Sửa đổi, bổ sung điểm b và điểm c khoản 4 như sau:

"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.

33
V
P
N
P
IN

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.”

9.2.1. Chi phí đầu tư xây dựng:

a) Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật

Dự án không có 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 do vốn Nhà đầu tư tự bỏ ra, không thuộc nguồn ngân sách nhà nước;

Căn cứ khoản 3, điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi tại Điểm b Khoản 4 Điều 1 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai: Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất gồm:

“- Chi phí xây dựng;
 - Chi phí thiết bị;
 - 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.”

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra Tổng dự toán theo Văn bản số 20/BCTT-VICDACO ngày 20/11/2024 của Công ty TNHH tư vấn thiết kế kiến trúc và xây dựng Việt Nam;

Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà đầu tư thực hiện cho toàn bộ dự án (215.925,0m²) là **317.371.278.909 đồng**, cụ thể như sau:

TT	Khoản mục chi phí	Dự toán thẩm tra trước thuế (đồng)	Dự toán thẩm tra sau thuế (đồng)	Chi phí lựa chọn đưa vào phương án giá
1	Chi phí bồi thường GPMB	53.559.825.601	53.559.825.601	
2	Chi phí xây dựng	259.713.657.972	285.685.023.769	259.713.657.972
3	Chi phí thiết bị	11.939.441.000	13.133.385.100	11.939.441.000
4	Chi phí quản lý dự án	4.052.872.873	4.377.102.703	4.052.872.873
5	Chi phí tư vấn ĐTXD	7.981.116.090	8.619.605.377	7.981.116.090
6	Chi phí khác	7.945.830.843	8.689.458.383	7.945.830.843
7	Chi phí dự phòng			
	Dự phòng khối lượng công việc	17.259.636.312	17.259.636.312	

	<i>phát sinh</i>			
	<i>Dự phòng do yếu tố trượt giá</i>	25.738.360.131	25.738.360.131	25.738.360.131
	TỔNG CỘNG	388.190.740.822	417.062.397.376	317.371.278.909

Ghi chú: Theo quy định tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 Chính phủ: Các chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá đất gồm chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá phần chi phí xây dựng.

Diện tích dự án: 215.925,0 m²

Diện tích theo Quyết định giao đất, cho thuê đất: 209.306,5 m²

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Chi phí HTKT (đồng)
1	Diện tích cả dự án	215.925,0	317.371.278.909
2	Diện tích giao đất	209.306,5	307.643.263.119

Căn cứ khoản 7, điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 được sửa đổi tại điểm d, khoản 4, điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025:

“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 hàng 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:

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

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

Dự án giao đất và cho thuê đất trả tiền hàng năm, do đó, chi phí HTKT cho phần diện tích giao đất theo quy định trên là: 307.643.263.119 đồng.

Căn cứ điểm b, khoản 1, điều 157 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

“b) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, hộ gia đình liệt sĩ không còn lao động chính, người nghèo; sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; đất ở cho các đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 của Luật này đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo hoặc huyện đảo không có đơn vị hành chính cấp xã thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.”

Căn cứ khoản 3, điều 157 Luật đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024:

“3. Đối với trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì không phải thực hiện thủ tục xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được miễn. Người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”.

Theo Quyết định số 308/QĐ-UBND ngày 31/07/2024 của UBND tỉnh Tuyên Quang v/v thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Khu đô thị An Trường Riverside, phường An Trường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1): Diện tích Giao đất có thu tiền sử dụng đất gồm:

TT	Chức năng đất	Diện tích (m ²)
1	Đất nhà ở liền kề	18.062,0
2	Đất nhà phố thương mại	43.917,0
3	Đất nhà ở biệt thự	11.625,0
4	Đất nhà ở xã hội	20.185,0
	Tổng cộng	93.789,0

Do vậy, đất nhà ở xã hội là đất giao có thu tiền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3, điều 157 Luật đất đai, đất nhà ở xã hội được miễn tiền sử dụng đất và không phải làm thủ tục xác định giá đất.

Do đó, đơn vị tư vấn phân bổ chi phí xây dựng HTKT cho phần diện tích giao đất có thu tiền như sau:

TT	Loại đất	Diện tích	Chi phí HTKT phân bổ
1	Đất LK, SH, BT	73.604,0	241.433.161.017
2	Đất NOXH	20.185,0	66.210.102.102
	Tổng	93.789,0	307.643.263.119,0

*** Tiến độ xây dựng**

Dự án có diện tích 215.925,00m² (21,59ha) nên thời gian xây dựng trong 3 năm,

- Tỷ lệ xây dựng HTKT: 70% - 30%
- Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô: 40% - 30% - 30%

Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật quy về hiện tại: 211.357.382.071 đồng

Năm thứ	Chi phí xây dựng HTKT	Tiến độ xây dựng	Tỷ suất chiết khấu	Chi phí xây dựng HTKT quy về hiện tại
1	169.003.212.712	70%	0,9020	152.433.672.510
2	72.429.948.305	30%	0,8135	58.923.709.561
Tổng	241.433.161.017	100%		211.357.382.071

b, Chi phí xây dựng nhà thô

- Đơn giá xây thô: theo phân tích chi tiết tại phần Doanh thu bán nhà xây thô
- Diện tích sàn xây dựng: theo phân tích chi tiết tại phần Doanh thu bán nhà xây thô
- Chi phí xây dựng nhà xây thô:

TT	HẠNG MỤC	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Đơn giá (Đồng/m ²)	Chi phí xây dựng (đồng)
3	Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 70m ² đến dưới 90m ²	14.308,27	3.693.830	52.852.308.374
4	Nhà từ 4 đến 5 tầng, diện tích từ 90m ² đến dưới 140m ²	92.236,80	3.609.068	332.888.859.658
7	Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, có 1 tầng hầm	15.155,60	5.354.368	81.148.661.961
	Tổng cộng	121.700,67		414.037.521.620

*** Tiến độ xây dựng**

Dự án có diện tích 215.925,00m² (21,59ha) nên thời gian xây dựng trong 3 năm,

- Tỷ lệ xây dựng HTKT: 70% - 30%
- Tỷ lệ xây dựng nhà xây thô: 40% - 30% - 30%

Chi phí xây dựng nhà thô quy về hiện tại là: 341.568.906.876 đồng.

Năm thứ	Chi phí xây dựng nhà xây thô	Tiến độ xây dựng	Tỷ suất chiết khấu	Chi phí xây dựng nhà xây thô quy về hiện tại
1	165.615.008.648	40%	0,9020	149.377.657.299
2	124.211.256.486	30%	0,8135	101.049.195.431
3	124.211.256.486	30%	0,7338	91.142.054.146
Tổng	414.037.521.620	100%		341.568.906.876

9.2.2. Chi phí gián tiếp

Căn cứ điểm b, điểm đ khoản 3, Điều 6, Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ được sửa đổi tại điểm b, khoản 4, Điều 1 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ:

b) *Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng, chi phí quản lý vận hành được tính bằng tỷ lệ % trên doanh thu phù hợp với tính chất, quy mô dự án và tình hình thực tế tại địa phương. Trường hợp khi ước tính doanh thu phát triển đã loại trừ các chi phí quy định tại điểm này*

trong khi lựa chọn thửa đất so sánh thì không tính đến các chi phí này khi ước tính chi phí phát triển;

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

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chưa quy định chi phí kinh doanh thì chi phí kinh doanh được xác định bằng mức bình quân của 03 dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính có khoảng cách gần nhất đến thửa đất, khu đất cần định giá.

*** Chi phí gián tiếp theo kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản:**

Đơn vị tư vấn thu thập thông tin về tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng; tỷ lệ lợi nhuận nhà đầu tư của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản như sau:

STT	Tên doanh nghiệp	Mã CK	Tổng chi phí	Doanh thu thuần	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận Nhà đầu tư/ tổng chi phí	Tỷ lệ chi phí bán hàng/ doanh thu thuần	
1	Tập đoàn Vingroup	VIC	190.195.382	161.427.568	13.769.352	7,24%	7,75%	
2	CTCP Tập đoàn Đất Xanh	DXG	3.676.776.729.358	3.724.825.944.342	453.153.077.807	12,32%	15,72%	
3	Công ty cổ phần tập đoàn Hà Đô	HDG	1.986.555.101.469	2.889.383.967.575	963.389.015.895	48,50%	0,50%	
4	CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền	KDH	1.137.118.917	2.087.770.677	1.069.028.419	94,01%	7,78%	
5	Tổng Công ty IDICO - CTCP	IDC	5.418.476.934.099	7.237.031.762.979	2.056.777.215.053	37,96%	1,59%	
6	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO	UIC	2.397.940.598.252	2.450.028.021.042	61.423.091.209	2,56%	0,00%	
7	CTCP Phát triển Sunshine Homes	SSH	2.263.043.356.529	2.901.240.375.102	1.626.889.342.475	71,89%	8,84%	
8	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	DIG	1.152.953.401.246	1.025.746.701.725	165.886.101.158	14,39%	4,13%	
9	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	727.512.412.882	617.515.216.109	889.360.179.562	122,25%	2,34%	
10	CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	SCR	724.541.402.762	371.202.027.095	16.361.748.693	2,26%	5,98%	
Bình quân							41,34%	5,46%

(Số liệu theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán thời điểm 31/12/2023 của các công ty (năm gần nhất tính đến thời điểm định giá ngày 31/07/2024))

Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng trên tổng doanh thu của các doanh nghiệp từ 0,5% đến 15,72%, bình quân 5,46%

Tỷ lệ Lợi nhuận của nhà đầu tư trên tổng chi phí của các doanh nghiệp từ 2,26% đến 122,25%, bình quân 41,34%

*** Chi phí gián tiếp theo quy định của các tỉnh lân cận:**

Đơn vị tư vấn tham khảo Quyết định về một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại một số tỉnh lân cận. Tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng; Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn tại các quyết định sau:

- + Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 31/12/2024 của UBND tỉnh Hà Giang;
- + Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 01/10/2024 của UBND tỉnh Điện Biên;
- + Quyết định số 1/2025/QĐ-UBND ngày 01/01/2025 của UBND tỉnh Phú Thọ;
- + Quyết định số 28/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của UBND tỉnh Lào Cai;
- + Quyết định số 142/2025/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Ninh Bình;
- + Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 11/09/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh;
- + Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên;
- + Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Cao Bằng;
- + Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 06/09/2024 của UBND tỉnh TP Hà Nội;

STT	Tỉnh/ Thành Phố	Tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng	Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư
1	Hà Giang	1%	15% - 20%
2	Điện Biên	1%	14%
3	Phú Thọ	1%	14%
4	Lào Cai	1% đến 5%	14%
5	Ninh Bình	1%	15%
6	Bắc Ninh	1%	14%
7	Thái Nguyên	1%	15%
8	Cao Bằng	1%	15%
9	Hà Nội	0,5%	14%

Các tỉnh quy định tỷ lệ chi phí quảng cáo, bán hàng từ 0,5% - 1%, riêng Thủ đô Hà Nội là 0,5%, các tỉnh khác là 1%. Tỷ lệ chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư các tỉnh quy định từ 14% đến 20%.

*** Chi phí gián tiếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:**

Theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang:

“4. Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng: bằng 1% doanh thu trước thuế của dự án.

5. Chi phí quản lý vận hành

a) Đối với loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành cho dịch vụ lưu trú bằng 35% doanh thu dịch vụ lưu trú hàng năm

b) Đối với loại hình kinh doanh bãi để xe: Chi phí quản lý vận hành bằng 5% doanh thu hàng năm

c) Đối với loại hình cho thuê nhà xưởng, văn phòng, sàn thương mại dịch vụ: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu hàng năm

d) Đối với các dự án khác mang tính chất đặc thù ngành, nghề: Chi phí quản lý vận hành do tổ chức thực hiện định giá đất thu thập thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính để đề xuất nhưng không vượt quá 50% doanh thu hàng năm. Trường hợp vượt quá 50% hoặc không thu thập được thông tin của các dự án đầu tư cùng mục đích sử dụng đất chính thì xác định bằng 50% doanh thu hàng năm.

6. Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh, chi phí vốn (gồm chi phí lãi vay) trong thời gian thực hiện dự án tối đa bằng 14% tổng chi phí đầu tư xây dựng và giá trị khu đất của dự án.”

Để đảm bảo nguyên tắc tốt nhất, hiệu quả nhất, đơn vị tư vấn đề xuất áp dụng theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang được trình tại Tờ trình số 25/TTr-STNMT ngày 08/02/2025 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tuyên Quang đã được các Sở, ban, ngành tham gia ý kiến.

- Về chỉ tiêu tính chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng:

+ Theo dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Tuyên Quang quy định cụ thể một số yếu tố xác định giá đất theo phương pháp thặng dư và yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang không quy định chỉ tiêu chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng;

+ Đến thời điểm xác định giá, chưa có quy định, cách tính cụ thể về xác định chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng và đơn vị tư vấn không có dữ liệu, cơ sở để xác định chi phí phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu bán hàng.

Do vậy đơn vị tư vấn đề xuất chi phí tiếp thị, quảng cáo, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng được tính bằng 1% doanh thu của dự án.

a. Chi phí kinh doanh (chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, hỗ trợ chiết khấu)

Theo như phân tích nêu trên, Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, phát triển thương hiệu, bán hàng, hỗ trợ chiết khấu bán hàng là: **13.219.115.432 đồng**.

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

- Theo Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất: Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính trên chi phí xây dựng, chi phí kinh doanh, giá trị khu đất:

$$LNo = r \times (CPxd + CPkd + G).$$

Theo như phân tích nêu trên, tỷ lệ Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh là 14%.

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư là: **162.340.014.081 đồng**.

9.2.3. Tổng chi phí phát triển của dự án:

Chi phí phát triển của Dự án quy về thời điểm hiện tại = Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm hiện tại + Chi phí quảng cáo, bán hàng quy về thời điểm hiện tại + Chi

036
NG T
PH
INH
M Đ
PH
DINH

phí quản lý vận hành quy về thời điểm hiện tại + Lợi nhuận nhà đầu tư quy về thời điểm hiện tại.

Tổng chi phí phát triển của dự án là: **728.485.418.460 đồng.**

9.3. Giá trị quyền sử dụng đất:

Căn cứ Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính Phủ quy định về giá đất:

Giá trị quyền sử dụng đất (V_n) = Tổng doanh thu phát triển - Tổng chi phí phát triển:

$V_n = 593.426.124.772$ đồng.

Giá đất = $V_n / \text{Diện tích đất ở} = 593.426.124.772 \text{ đồng} / 73.604,00\text{m}^2$
 $= 8.062.417 \text{ đồng/m}^2$

BẢNG TÍNH TOÁN CHI TIẾT GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

TT	DANH MỤC	DIỄN GIẢI	GIÁ TRỊ
I	Doanh thu phát triển	DT0	1.321.911.543.232
1	Doanh thu từ bán đất	<i>DTđ</i>	928.032.771.395
2	Doanh thu bán nhà xây thô	<i>DTxt</i>	393.878.771.838
II	Chi phí phát triển	CP0	728.485.418.460
1	Tổng chi phí đầu tư xây dựng	<i>CPXD</i>	552.926.288.947
-	<i>Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng</i>	<i>CPht</i>	211.357.382.071
-	<i>Chi phí đầu tư xây dựng nhà xây thô</i>	<i>CPxt</i>	341.568.906.876
2	Chi phí quảng cáo, bán hàng	1%	13.219.115.432
-	<i>Chi phí quảng cáo, bán hàng đất nền</i>		9.280.327.714
-	<i>Chi phí quảng cáo, bán hàng nhà xây thô</i>		3.938.787.718
4	Lợi nhuận của nhà đầu tư	14%	162.340.014.081
-	<i>Lợi nhuận phân chi phí xây dựng</i>	$LN_{xd} = 14\% \times CP_{xd}$	77.409.680.453
-	<i>Lợi nhuận phân chi phí kinh doanh đất nền</i>	$LN_{kd} = 14\% \times CP_{kd}$	1.299.245.880
-	<i>Lợi nhuận phân chi phí kinh doanh nhà xây thô</i>	$LN_{kd} = 14\% \times CP_{kd}$	551.430.281
-	<i>Lợi nhuận phân đất</i>	$LN_{xd} = 14\% \times V_n$	83.079.657.468
III	Giá trị quyền sử dụng đất	$V_n = (I) - (II)$	593.426.124.772
-	Diện tích	m^2	73.604,00
	Giá đất	Đồng/m^2	8.062.417
IV	Giá đất bình quân (làm tròn)	Đồng/m^2	8.063.000
V	Giá trị quyền sử dụng đất (sau làm tròn)	Đồng	593.469.052.000

Vậy Giá đất bình quân là **8.062.417 đồng/ m^2** (Làm tròn: **8.063.000 đồng/ m^2**).

9.3. Kết quả định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do Chi cục Quản lý đất đai cung cấp, qua khảo sát vị trí, hiện trạng, thị trường bất động sản và phương pháp định giá đất được áp dụng trong tính toán, TPV thông báo kết quả định giá đất như sau:

Giá trị Khu đất (diện tích 73.604,00m² đất ở) để thực hiện Dự án Khu đô thị An Tường Riverside, phường An Tường, thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang (đợt 1) là: 593.469.052.000 đồng.

(Bằng chữ: Năm trăm chín mươi ba tỷ, bốn trăm sáu mươi chín triệu, không trăm năm mươi hai nghìn đồng./.)

Tương ứng với giá đất bình quân là: 8.063.000 đồng/m²

(Bằng chữ: Tám triệu, không trăm sáu mươi ba nghìn đồng trên một mét vuông./.)

Ghi chú: Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

9.4. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả định giá

a. Những điều khoản loại trừ của kết quả định giá

- Kết quả định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích duy nhất theo yêu cầu của Khách hàng đã được ghi tại Mục đích của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.

- Kết quả định giá nêu trên là mức giá đề tư vấn cho khách hàng và các bên liên quan xem xét và quyết định giá theo quy định hiện hành và trong điều kiện giới hạn bởi các thông tin thị trường mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập tại thời điểm định giá, không có giá trị trong các trường hợp khác. Giá đất cụ thể không bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư, chi phí bán hàng. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả định giá, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của chứng thư định giá đã nêu.

b. Những hạn chế của kết quả định giá:

- Kết quả định giá nêu trên được ước tính trên cơ sở định giá đã nêu. Trong trường hợp tiến độ bán hàng, tiến độ đầu tư xây dựng thực tế của Dự án hoặc trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật mà khác so với phương án giá đất, làm thay đổi kết quả định giá, hoặc theo đề nghị xác định lại giá đất của các

Cơ quan có thẩm quyền, đề nghị tính toán lại phương án giá đất nộp bổ sung (nếu có) cho phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo thu ngân sách Nhà nước.

- Các chỉ số kinh tế, các số liệu, tài liệu,... Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong đánh giá dựa trên các quy định của chính sách nhà nước hiện hành, các nguồn thông tin tham khảo trên thị trường.

- Kết quả định giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong thu thập được tại thời điểm định giá.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

- Kết quả định giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm định giá với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động,... có thể làm mức giá tài sản định giá thay đổi.

- Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất được phát hành kèm theo Chứng thư định giá đất của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Giám định Tiên Phong./.

ĐỊNH GIÁ VIÊN

VŨ THỊ NHẬT ÁNH

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



NGUYỄN VĂN PHONG

TRỢ LÝ ĐỊNH GIÁ VIÊN

NGUYỄN THỊ KHÉO

TC.P
H.C